



2022.gada 18.oktobris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ogres novadā, Tinūžu pagastā, "Pūpoli"
Nosaukums: Pūpoli
tirgus vērtību

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7494 006 0187, kas atrodas **Ogres novadā, Tinūžu pagastā, "Pūpoli"**, ir reģistrēts Tinūžu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000143706 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7494 006 0187 un kopējo platību 3,18 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ogres novadā, Tinūžu pagastā, "Pūpoli"**, 2022.gada 17.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

16 700 (sešpadsmit tūkstoši septiņi simti) **eiro**
ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

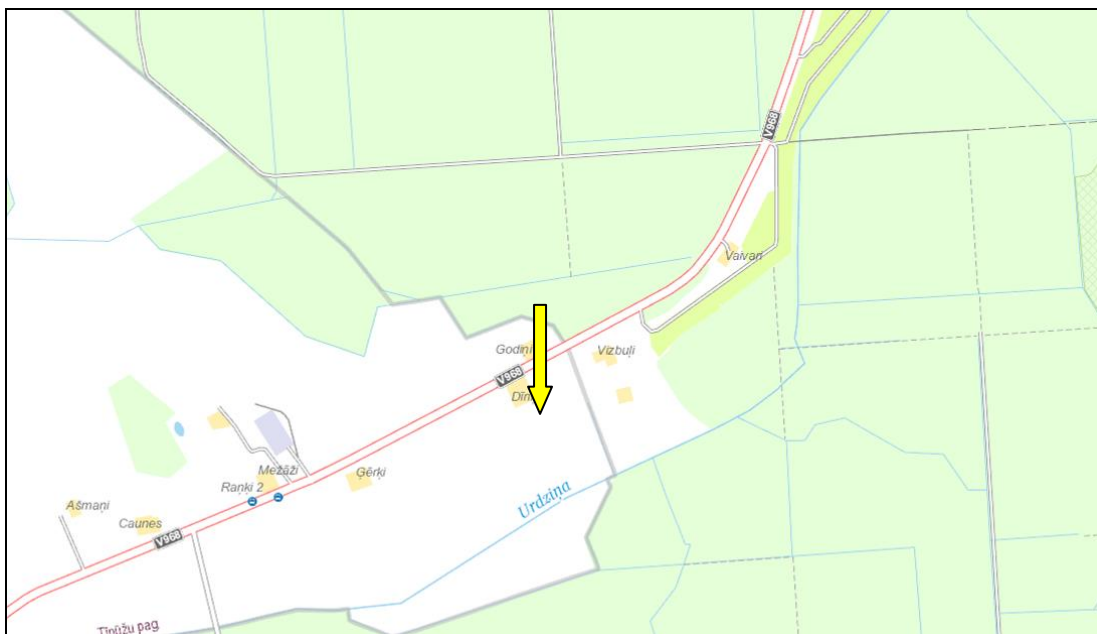
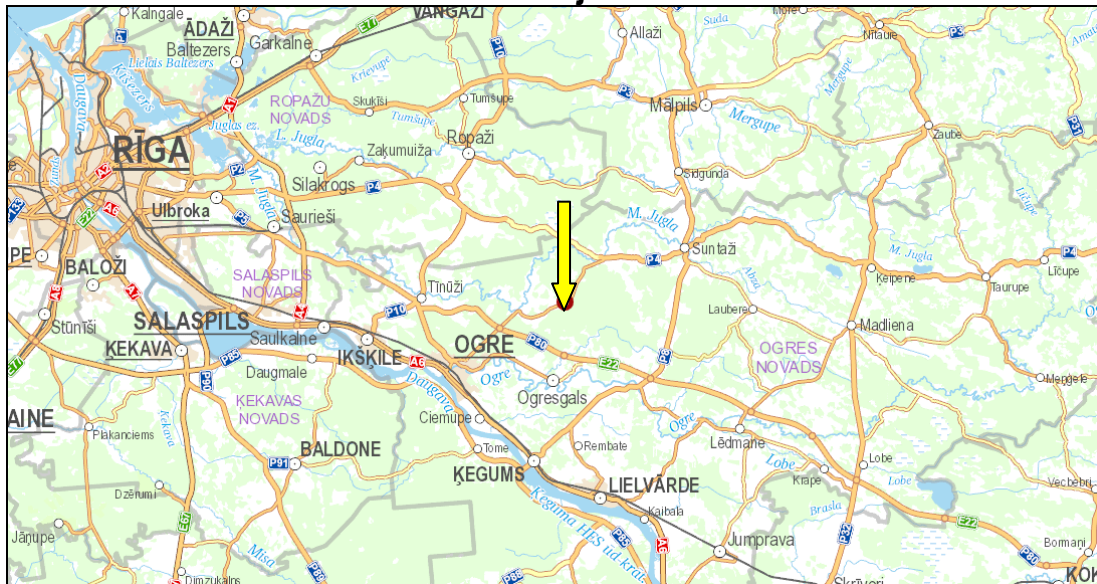
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7494 006 0187 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes 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 tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

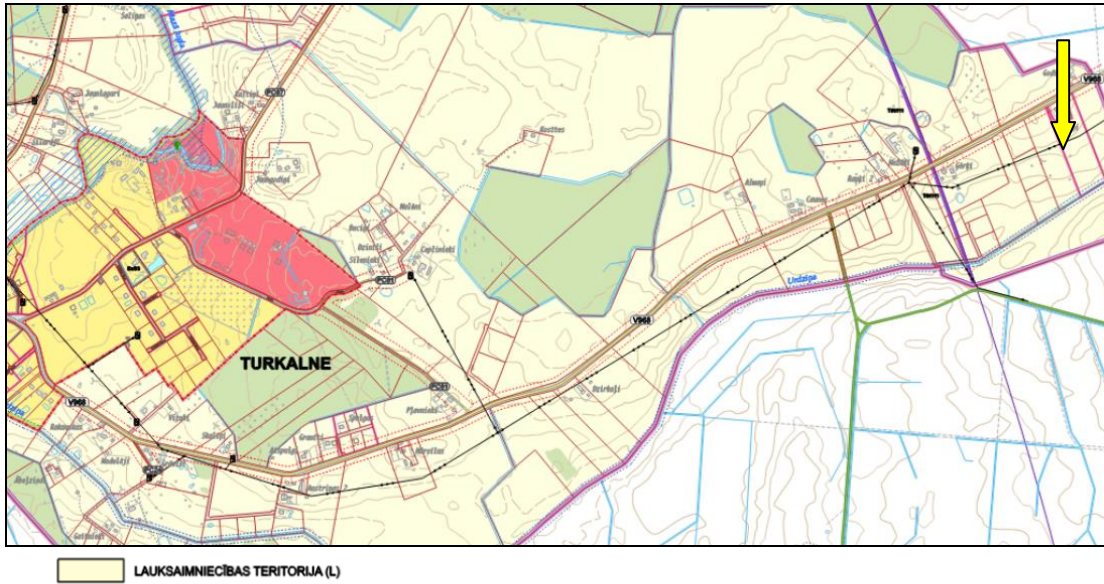
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Ogres novadā, Tīnūžu pagastā, "Pūpoli" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2022.gada 17.oktobrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā, reģistrācijas numurs 90000014724. Pamats: 2020.gada 7.februāra Uzņēmuma reģistra lēmums Nr.6-12/15542, 2022.gada 5.jūlija Valstij piekritīgas mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.1957R/22 (valstij piekritīgas mantas realizācijai un nodošanai bez maksas).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7494 006 0187 un kopējo platību 3,18 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Tīnūžu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000143706 noraksts. Zemes robežu plāna kopija. 2022.gada 14.jūlijā Ogres novada pašvaldības izsniegtā informācija par nekustamā īpašuma "Pūpoli" sastāvā esošo zemes gabalu. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdrukā.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes robežu plānā un VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmā izdarītas atzīmes: - regulētas ūdensteces (maģistrālā novadgrāvja) aizsargjoslas teritorija – 0,15 ha. - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu V968 – 0,08 ha. - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektrisko sakaru tīklu un kabeļu kanalizāciju – 0,00 ha. - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsetām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,03 ha. - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsetām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,11 ha izdarītas atzīmes: - regulētas ūdensnotekas (maģistrālā novadgrāvja) aizsargjoslas teritorija – 0,15 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos – 0,08 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos – 0,00 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju – 0 00 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes robežu plānā un VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmā izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsetām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,03 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsetām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,11 ha.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: Ikskiles_novada_funkcionalais_zonejums_2_1_redakcija.pdf

3.FOTOATTĒLI



Autoceļš V968 Turkalne-Jugla



Autoceļš V968 Turkalne-Jugla



Piebraukšana zemes gabalam



Piebraukšana zemes gabalam







4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ogres novadā, Tīnūžu pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	Robežojas	Robežojas	14	10	45

Tuvākā autobusa maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa V968Turkalne – Jugla.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikti
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Ogres novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7494 006 0187 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 3,18 ha un kadastra apzīmējumu 7494 006 0187.

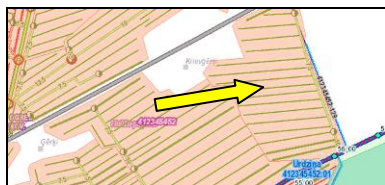
Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	3,13	98,4%
Zemes zem ūdeņiem	0,05	1,6%
KOPĀ	3,18	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V968 Turkalne - Jugla puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas ir meliorēts, meliorētā lauksaimniecības zeme 3,13 ha. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 3,13 ha vai 98,4 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 33 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļāvām. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

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

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

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

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā 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 nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

Saskaņā ar spēkā esošo Tīnūžu pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības zemju teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes, lauku viensētas zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Patēriņa cenas šogad septembrī salīdzinājumā ar augustu Latvijā pieauga par 1,6%, bet gada laikā – šogad septembrī salīdzinājumā ar 2021. gada septembri – palielinājās par 22,2%, liecina Centrālās statistikas pārvaldes dati.

Vienlaikus 12 mēnešu vidējais patēriņa cenu līmenis, salīdzinot ar iepriekšējiem 12 mēnešiem, septembrī pieaudzis par 13,7%.

2022.gada septembrī, salīdzinot ar 2022.gada augustu, būtiskākā ietekme uz cenu līmeņa izmaiņām bija cenu kāpumam ar mājokli saistītām precēm un pakalpojumiem, pārtikai un bezalkoholiskajiem dzērieniem, apģērbam un apaviem, dažādu preču un pakalpojumu grupā, izglītībai, mājokļa iekārtai, ar atpūtu un kultūru saistītām precēm un pakalpojumiem, kā arī cenu kritumam ar transportu saistītām precēm un pakalpojumiem.

Ar mājokli saistītām precēm un pakalpojumiem vidējais cenu līmenis mēneša laikā palielinājās par 2,7%. Būtiskākais cenu pieaugums grupā mēneša laikā bija siltumenerģijai (+9,2%). Neskatoties uz obligātās iepirkuma komponentes (OIK) atcelšanu, vidējais cenu līmenis elektroenerģijai septembrī pieauga par 1,8%. Sadārdzinājās arī cietais kurināmais, materiāli mājokļa uzturēšanai un remontam, kā arī mājokļa uzturēšanas un remonta pakalpojumi. Savukārt lētāka kļuva mājokļa īres maksa.

Ar mājokli saistītām precēm un pakalpojumiem vidējais cenu līmenis gada laikā palielinājās par 51,6%. Gada laikā būtiskākais cenu pieaugums bija elektroenerģijai, siltumenerģijai, cietajam kurināmajam un dabasgāzei. Sadārdzinājās atkritumu savākšana, materiāli mājokļa uzturēšanai un remontam, ūdensapgāde, kanalizācijas pakalpojumi, mājokļa uzturēšanas un remonta pakalpojumi, mājokļa apsaimniekošanas pakalpojumi, kā arī mājokļa īre.

Banku analītiķu prognozes – ja gāzes trūkums vai tā augstā cena ievērojami ierobežos ražošanu, tad ieraudzīsim būtiskāku un ilgāku ekonomikas kritumu. 2.cet., iekšzemes kopprodukta (IKP) dati ir pārsteidzoši slikti. Balstoties uz pieejamo informāciju pa nozarēm, šķita, ka IKP salīdzinājumā ar 1.cet. nav daudz mainījies, bet gada griezumā varētu būt pieaudzis par 4%. Izradās, saskaņā ar sākotnējo novērtējumu IKP cet. griezumā ir samazinājies par 4%, bet gada griezumā audzis par 2,6%. 1.cet. skaitļi bija krasi atšķirīgi – pieaugums attiecīgi par 3,6% un 6,7%. Vēl nav pieejami detalizēti dati par nozaru sniegumu, taču var izteikt minējumus. Attīstību 2.cet. bremsēja notikumi, kas saistīti ar Krievijas iebrukumu Ukrainā. Gada sākumā ekonomika pieaugumu ar līdzīgu enerģijas lādiņu virzīja apstrādes rūpniecība, tirdzniecība un komercpakalpojumi. Spriežot pēc pakalpojumu eksporta datiem, komercpakalpojumu sniegums arī 2.cet. bija ļoti iespaidīgs. Taču tirdzniecības devums bija daudz mazāks vai par negatīvs. Mazumtirdzniecības apgrozījuma kāpums turpinājās, lai arī lēnāk. Turpretim vairumtirdzniecības apgrozījuma līkne salūza martā un aprīlī. Šī nozare Latvijā ir nozīmīga eksportētāja, kuras devuma ir maz izprasts un novērtēts. Uz ārējiem tirgiem vērstajiem nozares uzņēmumiem bijušās PSRS valstis bija ļoti nozīmīgas. Apstrādes rūpniecības izaugsme 2.cet. joprojām bija diezgan spēcīga, bet tā bremsējas un tuvākā nākotne tai neko labu nesola. Latvijas rūpnieku vērtējums par nesenajām ražošanas izmaiņām jūlijā ieslīdēja mīnusu zonā. Acimredzot ražošanu samazina izejvielu pieejamība un to augstās cenas, atsevišķās nozarēs varbūt arī jau krītošas pārdošanas cenas.

Augstā inflācija un augoši rēķini par mājokļa pakalpojumiem, it īpaši apkures sezonai sakties, arvien vairāk deldē iedzīvotāju uzkrājumus un ietekmē tērēšanas paradumus. Gaidāms, ka pieprasījums gada otrajā pusē savārgs ne tikai vietējā tirgū, bet arī mūsu eksporta galamērķos. Liela nenoteiktība un risks saistīts ar energoresursu, it īpaši gāzes, cenu un pieejamību uzņēmumiem gan Latvijā, gan plašāk Eiropā. Ja gāzes trūkums vai tās augstā cena ievērojami ierobežos ražošanu, tad ieraudzīsim būtiskāku un ilgāku ekonomikas kritumu.

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- **Zeme apbūvei.** Aktivitāte šajā tirgus sektorā pašlaik ir nedaudz sarukusi visā Latvijas teritorijā. Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuvju tiešā tuvumā vai ar iespējām veidot ūdenskrātuves. Parasti tiek pirkti, pārdoti zemes gabali ar platību no 1 ha - 10 ha, vispieprasītākie ir 1 ha – 3 ha lieli zemes gabali. Cenu nosaka zemes gabala atrašanās vieta un tā svārstās robežās no 5 000 EUR/ha līdz 20 000 EUR/ha, bet ainaviski pievilcīgās vietās vēl vairāk. Ražošanas, komercapbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti zemes gabali stratēģiski izdevīgās vietās – autoceļu, dzelzceļu tuvumā utt. Optimālā zemes gabala lielums atkarīgs no paredzamās ražošanas vai komercdarbības veida, cenu diapazons liels sākot no 4 000 EUR/ha, vietām sasniedz 30 000 EUR/ha un vairāk.
- **Zeme lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatus, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā svārstās no 1200 euro līdz pat 7000 euro par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā - Jaunpils, Jelgavas, Rundāles, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Bauskas, Kandavas un Lielvārdes novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 4000 euro līdz 9000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat vairāk par 10000 euro par hektāru. Arī Vidzemē - Jaunpiebalgas, Pārgaujas, Limbažu, Gulbenes un Madonas novadā - vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 4000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 2000 euro par hektāru. Kopumā Zemgalē vidējā cena ir no 3000 euro līdz 6000 euro par hektāru, bet Latgalē un Austrumvidzemē tā svārstās no 1800 euro līdz 3500 euro par hektāru. Cenu atšķirības atkarīgas no subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.
- **Zeme mežsaimniecībai (mežizstrādei).** Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieaug meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsniem esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1000-3500 EUR/ha.

Kurzemes un Vidzemes reģioni, no meža zemju pircēju puses, ir ar lielāku aktivitāti nekā Latgales reģions. Iemesli kūrākai aktivitātei Latgales reģionā ir lielākos kokmateriālu piegādes attālumos līdz lielajiem apaļkoku pārstrādes uzņēmumiem un ostām, kā arī meža īpašumu sadrumstalotībā un piekļuves sarežģījumos (ceļu neesamība). Turpinoties Latgales reģionā jaunu koksnes pārstrādes uzņēmumu (pamatā mazvērtīgās koksnes pārstrādē) būvniecībai, kā arī koncentrējoties meža īpašumiem lielo meža apsaimniekotāju rokās, iegādes cena un interese par meža zemju iegādi izlīdzināsies ar pārējiem Latvijas reģioniem.

Pēdējā gada laikā Tīnūžu pagastā ir reģistrēti 50 darījumi ar lauksaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Ogres novadā svārstās no 2500 EUR/ha līdz 6000 EUR/ha.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Ogres novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Tīnūžu pagasta daļā			X
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...		X	
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...		X	
6. Zemes gabala konfigurācija ...		X	
7. Zemes gabala reljefs ...		X	
8. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...		X	
10. Meliorācija ...	X		
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...		X	
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...		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 tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

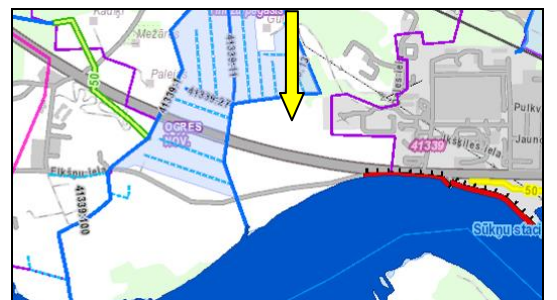
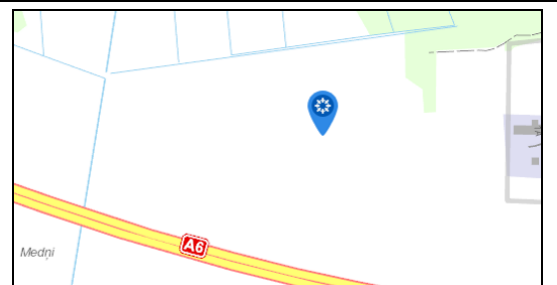
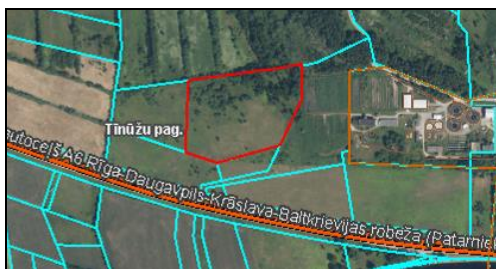
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Ogres novadā un Tīnūžu pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

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

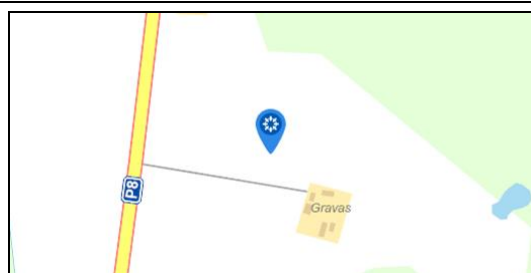
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

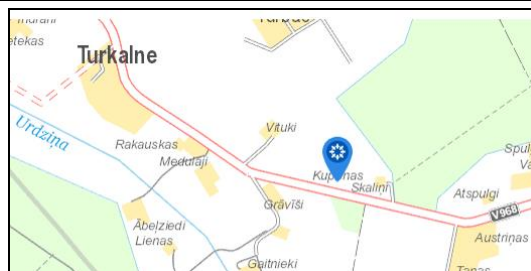
Objekts Nr.1. (CBID-1200186). Nekustamā īpašuma Ogres novadā, Tīnūžu pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 4,34 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 4,11 ha, mežu zeme – 0,13 ha, zeme zem ūdeņiem – 0,1 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles, tā nav meliorēta. Piebraukšana īpašumam no autoceļa A6 puses pāri pašvaldībai piederošam zemes gabalam, kuram nav noteikts ceļa servitūts. Īpašums pārdots 2021.gada janvārī, pārdošanas cena bija 23 000 EUR jeb 5300 EUR/ha.



Objekts Nr.2. (CBID-1306798). Nekustamā īpašuma Ogres novadā, Suntažu pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2,12 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 1,68ha, mežu zeme – 0,41 ha, krūmāju platība - , purvu platība – ha, zeme zem ūdeņiem – 0,03 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 50 balles, tā ir meliorēta, meliorētā lauksaimniecības platība 1,68 ha. Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P8 puses pa servitūta ceļu. Īpašums pārdots 2021.gada novembrī, pārdošanas cena bija 10 000 EUR jeb 4717 EUR/ha.



Objekts Nr.3. (CBID-1374236). Nekustamā īpašuma Ogres novadā, Tīnūžu pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2,0 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 2,0 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles, tā ir meliorēta, meliorētā lauksaimniecības platība 2,0 ha. Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V968 puses. Īpašums pārdots 2022.gada maijā, pārdošanas cena bija 10 000 EUR jeb 5000 EUR /ha.



Vērtējamā nekustamā 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	23 000		10 000		10 000	
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	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2021.gada janvāris	1,00	2021.gada novembris	1,00	2022.gada maijs	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	23 000		10 000		10 000	
Salīdzināmā objekta zemes gabala platība, ha	4,34		2,12		2,0	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	4,11		1,68		2,0	

Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	5 596		5 952		5 000	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Labāks	0,95	Sliktāks	1,10	Sliktāks	1,02
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,02
3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1,03	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	Lielāks	1,02	Mazāks	0,97	Mazāks	0,97
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...	Mazāks	0,98	Lielāks	1,03	Lielāks	1,03
6. Zemes gabala konfigurācija ...	Labāka	0,99	Sliktāka	1,02	Labāka	0,99
7. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,98	Līdzīgs	1,00
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Labāks	0,96	Labāks	0,91	Labāks	0,99
10. Meliorācija ...	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...	Labāka	0,9822	Labāka	0,8760	Līdzīga	1,0000
Kopējais korekcijas koeficients, %	-4		-11		2	
Lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	5384		5274		5100	
Zemes gabalu lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	5253					
Vērtējamā lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	3,18					
Vērtējamā zemes gabala palīgplatība, ha	0,05					
Vērtējamās palīgplatības vērtība, EUR	10,0					
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	16 700					

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis 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 pārlicību:

- 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 apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA “INTERBALTIJA” atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7494 006 0187, kas atrodas **Ogres novadā, Tīnūžu pagastā, “Pūpoli”** un reģistrēts Tīnūžu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000143706, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2022.gada 17.oktobrī* ir

16 700 (sešpadsmit tūkstoši septiņi simti) **eiro**
ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

M.Birzulis

Vērtētāja palīgs

I.Zadvornova

6. PIELIKUMI

25



LATVIJAS REPUBLIKA

OGRES rajons, Ikšķiles novads, Ikšķiles lauku teritorija

Zemes īpašums „Pūpoli”

Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 7494 006 0187

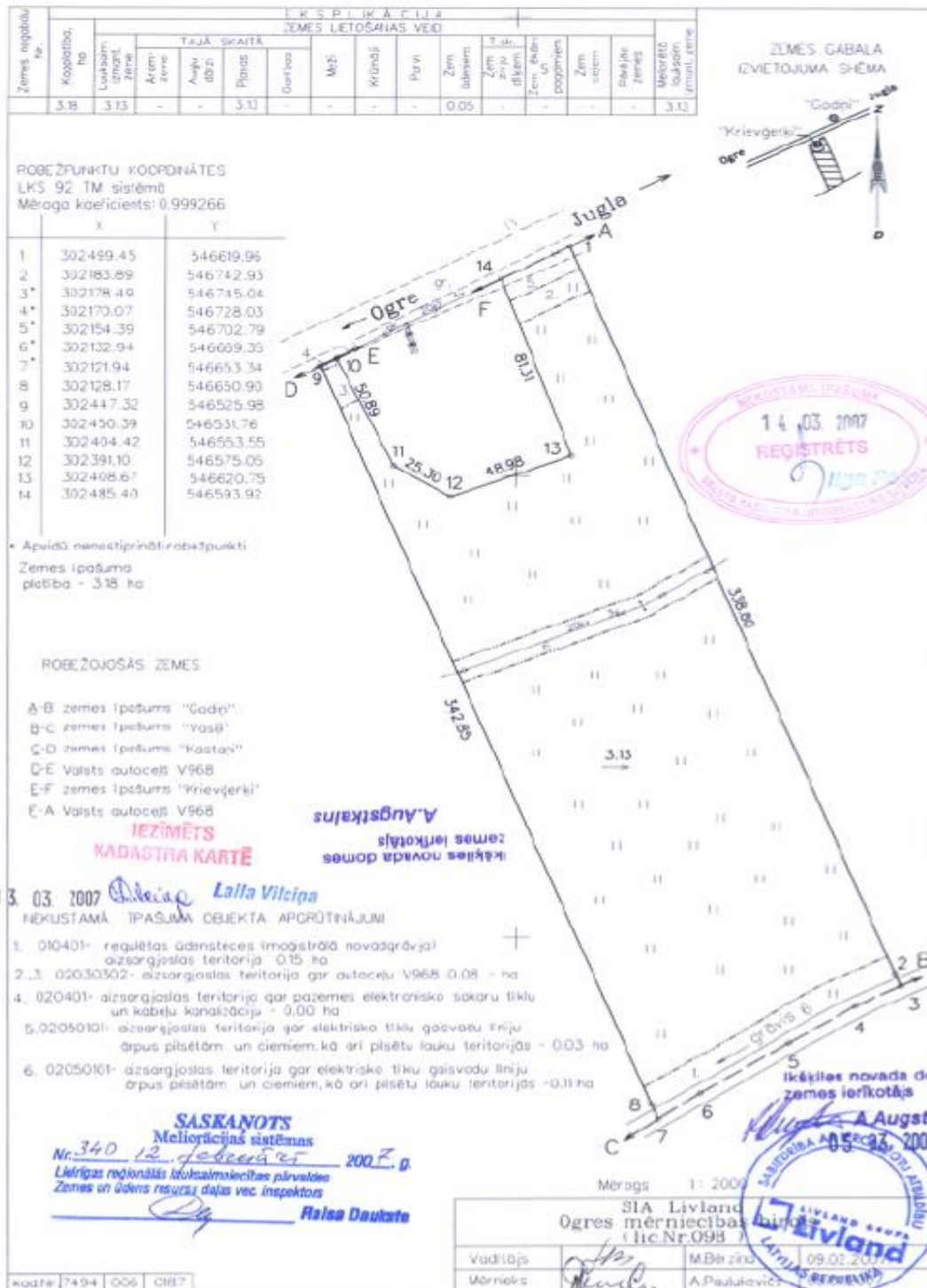
ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Ogres rajona Tīnūžu pagasta padomes 1997.gada 25. jūnija lēmumam Nr.24 .

Robežu plāns izgatavots pēc 2007.gada uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:2000.

Zemes kopplatība ir 3.18 ha.

VALSTS ZEMES DIENESTS Lielrīgas reģionālā nodaļa			





OGRES NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģ.Nr.90000024455, Brīvības iela 33, Ogre, Ogres nov., LV-5001
tālrunis 65071160, e-pasts: ogredome@ogresnovads.lv, www.ogresnovads.lv

Ogrē

Dokumenta datums ir tā elektroniskās
parakstīšanas datums
Nr. 2-5.1/2718
Uz 14.07.2022. Nr. 2/9-3/6228

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
vni@vni.lv

Informācija par nekustamā īpašuma "Pūpoli" sastāvā esošo zemes vienību

2022.gada 14.jūlijā Ogres novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) saņemta valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" vēstule (reģistrēta Pašvaldībā ar Nr. 2-4.1/3542), kurā pieprasīta informācija par nekustamā īpašumā "Pūpoli", Tīnūžu pag., Ogres nov., kadastra numurs 7494 006 0187, sastāvā esošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7494 006 0187 (turpmāk – Zemes vienība). Pašvaldība sniedz pieprasīto informāciju.

Saskaņā ar Ikšķiles novada pašvaldības 2021.gada 27.janvāra saistošo noteikumu Nr.2/2021 "Ikšķiles novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" (turpmāk – SN2/2021) Grafisko daļu¹ Zemes vienībai noteikta funkcionālā zona *Lauksaimniecības teritorija (L)*. Atļauto izmantošanu un apbūves parametrus šajā funkcionālajā zonā nosaka SN2/2021 Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu² 722.-760.punkts.

Atbilstoši SN2/2021 Grafiskajai daļai Zemes vienībai noteikti šādi apgrūtinājumi:

- [1] Urdziņas³ aizsargjosla; aprobežojumus minētajā aizsargjoslā nosaka Aizsargjoslu likuma 35. un 37.pants;
- [2] valsts vietējā autoceļa V968 Ogre-Jugla aizsargjosla; aprobežojumi noteikti Aizsargjoslu likuma 35. un 42.pantā.

Zemes vienība nav uzskatāma par starpgabalu atbilstoši Publiskās personas mantas atsavināšanas likuma 1.panta 11.punktam.

Ņemot vērā SN2/2021 Grafiskajā daļā Zemes vienībai noteikto funkcionālo zonu un pamatojoties uz likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" (turpmāk – Likums) 29.panta

¹ <https://tapis.gov.lv/tapis/lv/downloads/112462>

² <https://tapis.gov.lv/tapis/lv/downloads/112475>

³ Urdziņa nav ietverta Civillikuma 1.pielikumā "Publisko ezeru un upju saraksts"

otrās daļas 5.punktu, uz Zemes vienību attiecināmi Likuma 29.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi.

Informējam, ka Pašvaldība vēl nav veikusi degradēto teritoriju izpēti saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu. Zemes vienībai nav noteikts degradētās teritorijas statuss.

Zemes vienībai nodrošināta piekļūšana no valsts vietējā autoceļa V968 Ogres-Jugla. Pašvaldības rīcībā nav informācijas, vai Zemes vienībai izveidots pievienojums valsts vietējam autoceļam V968 Ogres-Jugla Ministru kabineta 2008.gada 7.jūlija noteikumu Nr.505 "Noteikumi par pašvaldību, komersantu un māju ceļu pievienošanu valsts autoceļiem" noteiktajā kārtībā.

Pielikumā: Ikšķīles novada pašvaldības 2021.gada 27.janvāra saistošo noteikumu Nr.2/2021 "Ikšķīles novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" Grafiskās daļas fragments

Izpilddirektors

Pēteris Špakovskis

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

Jevgēnijs Dubokis
25204692
jevgenijs.duboks@ogresnovads.lv



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
74940060187	Pūpoli	3573	100000143706	Tīnūžu pagasts, Ogres novads
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):		3573		
Kopplatība:		3.1800		
Platības mērvienība:		ha		
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		3573 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		8596 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)		
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):		3573 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)		
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):		8596 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; 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
74940060187	1/1	3573	-
Kadastrālā vērtība (EUR):		3573	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2022	
Nekustamā īpašuma objekta platība:		3.1800	
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha	
Statuss:		nekustamais īpašums	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		33	
Starpgabals:		Nav	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		3573 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		8596 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)	

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.1800
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	3.1300
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000

t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	3.1300
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	3.1300
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0500
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0500
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	3.1800	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	05.01.2007	110401	regulētas ūdensnotekas (maģistrālā novadgrāvja) aizsargjoslas teritorija	0.1500	ha
2	05.01.2007	7312030302	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos	0.0800	ha
3	05.01.2007	7312030302	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos	0.0000	ha
4	05.01.2007	020401	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju	0.0000	ha
5	05.01.2007	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0300	ha
6	05.01.2007	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1100	ha

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Tīnūžu pagasta zemesgrāmata	19.08.2022	-
Ikšķiles pilsētas zemesgrāmata	07.12.2007	-
Ikšķiles pilsētas zemesgrāmata	19.12.2005	-
Ikšķiles pilsētas zemesgrāmata	03.08.2004	-
Tīnūžu pagasta zemesgrāmata	23.09.1997	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	09.02.2007	-	SIA Livland
Personas iesniegums	23.11.2006	-	I.Prince

cranizdruka

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

Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	03.08.2004	-	Ogres zemesgrāmatu nodaļa
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Pirkuma līgums	12.06.2000	-	Zvērināts Notārs Baiba Dambe
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	03.05.2000	-	VZD Lielrīgas reģionālās nod.NĪFB
Personas iesniegums	26.04.2000	-	Z.Prince
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	23.09.1997	-	Ogres zemesgrāmatu nodaļa
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	25.06.1997	24	Tīnūžu pag.zemes komisija
Zemes robežu plāns mērogā 1:5000	09.04.1997	-	VZD Ogres raj. nod. Mēmiēcības birojs
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	27.12.1995	17	Tīnūžu pagasta padome

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



Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Tīnūžu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000143706

Kadastra numurs: 74940060187

Nosaukums: Pūpoli

"Pūpoli", Tīnūžu pag., Ogres nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Nekustamais īpašums sastāv no diviem zemes gabaliem ar kopējo platību 4,5 ha, no tās 3,2 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme un 1,2 ha meži; izpildot kadastrālo uzmērīšanu īpašuma platība var tikt precizēta. Pirmā zemes gabala platība 3,3 ha un otrā zemes gabala platība 1,2 ha. <i>Žurn. Nr. 2755, lēmums 23.09.1997., tiesnesis Arnis Naglis</i></p> <p>2.1. Pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala. <i>Žurn. Nr. 300000819414, lēmums 03.08.2004., tiesnese Ligita Ertmane</i> <i>Grozīts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 2.1 (300002320408)</i></p>		4.5 ha
<p>1.1. Atdalīts zemes gabals ar kadastra apzīmējumu: 7494 005 0052.</p> <p>1.2. Pievienots nekustamam īpašumam "Kandavnieki", Ikšķiles l.t., Ogres raj. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000123678).</p> <p>1.3. Pamats: 2004.gada 12.jūnija pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000819414, lēmums 03.08.2004., tiesnese Ligita Ertmane</i></p> <p>2.1. Grozīt 1. iedaļas ierakstu Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000819414, 21.07.2004) un izteikt šādā redakcijā: pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala. Pamats: 2007.gada 29. novembra nostiprinājuma līgums, 2007.gada 16.marta zemes robežu plāns. <i>Žurn. Nr. 300002320408, lēmums 07.12.2007., tiesnesis Arnis Naglis</i></p>	Domājamā daļa	Platība, lielums
		1.26 ha
		3.18 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>1.1. Īpašnieks: [redacted] [redacted] īpašuma tiesības ir nostiprinātas uz zemi. Pamats: 1997.gada 25.jūnija Tīnūžu pagasta Zemes komisijas lēmums Nr.24. <i>Žurn. Nr. 2755, lēmums 23.09.1997., tiesnesis Arnis Naglis</i></p> <p>2.1. Persona: [redacted] [redacted] īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>2.2. Īpašnieks: [redacted]</p> <p>2.3. Pamats: 2005. gada 7. jūlija dāvinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300001290192, lēmums 19.12.2005., tiesnesis Arnis Naglis</i></p> <p>3.1. Īpašnieks: [redacted] [redacted] Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 1/2.</p> <p>3.2. Īpašnieks: "K.C.Invest" SIA, nodokļu maksātāja kods 40003970883.</p> <p>3.3. Pamats: 2007.gada 28. novembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002320408, lēmums 07.12.2007., tiesnesis Arnis Naglis</i></p>	1	
	0	
	1	
	1/2	
	1/2	
		36150.00 LVL

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
4.1. Persona: [redacted] [redacted] īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: "K.C.Invest" SIA, nodokļu maksātāja kods 40003970883. Domājamā daļa īpašumā palielinājusies par 1/2.	1	
4.3. Pamats: 2007.gada 29. novembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002321893, lēmums 07.12.2007., tiesnesis Arnis Naglis</i>		36150.00 LVL
5.1. Persona: "K.C.Invest" SIA, reģistrācijas numurs 40003970883. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā, reģistrācijas numurs 90000014724.	1	
5.3. Pamats: 2020.gada 7.februāra Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/15542, 2022.gada 5.jūlija Valstij piekritīgas mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.1957R/22 (valstij piekritīgas mantas realizācijai un nodošanai bez maksas) <i>Žurn. Nr. 300005667337, lēmums 19.08.2022., tiesnese Līga Ieleja</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības "SEB LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2005. gada 6. jūlija ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.OR05188/1. <i>Žurn. Nr. 300001130270, lēmums 14.07.2005., tiesnese Ligita Ertmane</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300001495015)</i>
2.1. Līdz ar Akciju sabiedrība "SEB LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743 labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, atzīmi iedaļā ar Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001130270, 08.07.2005) dzēst. Pamats: 2006. gada 23. maija nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300001495015, lēmums 13.06.2006., tiesnesis Arnis Naglis</i>
3.1. Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "SEB LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2006. gada 31. oktobra ķīlas/hipotēkas līgums Nr. OG06796/H-1. <i>Žurn. Nr. 300001773173, lēmums 15.11.2006., tiesnesis Arnis Naglis</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300002326811)</i>
4.1. Ieraksts Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300001773173, 02.11.2006) dzēsts. Pamats: 2007.gada 11. decembra nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002326811, lēmums 12.12.2007., tiesnesis Arnis Naglis</i>

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Centrālie elektrotīkli 20 kV EPL josla 0,1 km <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005667337)</i>	0.1 km
1.2. Lattelekom sakaru līnijas kabeļa aizsargjosla. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005667337)</i>	0.04 km
1.3. Valsts nozīmes ūdens noteka 0,1 km. <i>Žurn. Nr. 2755, lēmums 23.09.1997., tiesnesis Arnis Naglis</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005667337)</i>	0.1 km
2.1. Elektrisko tīklu gaisvadu līnijas 20 m aizsargjosla 0,11 km. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005667337)</i>	0.22 ha
2.2. Apakšzemes kabeļu sakaru līnijas 5 m aizsargjosla 0,01 km. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005667337)</i>	0.005 ha
2.3. Apakšzemes kabeļu sakaru līnijas 5 m aizsargjosla 0,02 km. <i>Dzēsts</i>	0.001 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005667337)</i>	
2.4. Valsts un koplietošanas ūdens notekas 10 m aizsargjosla 0,11 km <i>Žurn. Nr. 300000819414, lēmums 03.08.2004., tiesnese Ligita Ertmane</i>	0.11 ha
<i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005667337)</i>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 (žurnāls Nr.232097002755, 25.08.1997, 300000819414, 21.07.2004). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005667337, lēmums 19.08.2022., tiesnese Līga Ieleja</i>	
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Procentu likme: 2,2% gadā plus 24 mēnešu UNIBOR. Līgumsods: 36% gadā no nokavētā maksājuma summas. Samaksas termiņš - 2025. gada 15. jūlijs. Kreditors : Akciju sabiedrība "SEB LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743. Pamats: 2005. gada 6. jūlija kredīta līgums Nr.OR05188, 2005. gada 6. jūlija ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.OR05188/1.Šī hipotēka pilnā apjomā ierakstīta arī nekustamam īpašumam Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 710 42. <i>Žurn. Nr. 300001130270, lēmums 14.07.2005., tiesnese Ligita Ertmane</i>	26000.00 LVL
<i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300001267454); IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300001495015)</i>	
2.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Procentu likme: Mainīga procentu likme, kas sastāv no pievienotās likmes 3,90% gadā un bāzes likmes, kas vienāda ar EUR LIBOR 3 mēn. likmi. Līgumsods: Par nolīgto maksājumu vai to daļas kavējumu - 36% gadā no nesamaksātās summas par katru nokavēto dienu. Samaksas termiņš - Katru mēnesi 20. datumā līdz saistību pilnīgai izpildei Kreditors: Akciju sabiedrība "SEB LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743. Pamats: 2006. gada 31. oktobra ķīlas/hipotēkas līgums Nr. OG06796/H-1, 2006. gada 31. oktobra kredīta līgums Nr. OG06796. <i>Žurn. Nr. 300001773173, lēmums 15.11.2006., tiesnesis Arnis Naglis</i>	30220.57 LVL
<i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300002326811)</i>	
IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
1.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001130270, 08.07.2005) - Summa: LVL 31000. Pamats: 2005. gada 21. novembra Vienošanās Nr.1 par grozījumiem Kredīta līgumā Nr. OR05188. <i>Žurn. Nr. 300001267454, lēmums 22.11.2005., tiesnesis Arnis Naglis</i>	31000.00 LVL
<i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 2.1 (300001495015)</i>	
2.1. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001267454, 21.11.2005). <i>Žurn. Nr. 300001495015, lēmums 13.06.2006., tiesnesis Arnis Naglis</i>	
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300001130270, 08.07.2005). Pamats: 2006. gada 23. maija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300001495015, lēmums 13.06.2006., tiesnesis Arnis Naglis</i>	31000.00 LVL
2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1, žurnāla Nr. 300001773173, 02.11.2006). Pamats: 2007.gada 11. decembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300002326811, lēmums 12.12.2007., tiesnesis Arnis Naglis</i>	30220.57 LVL

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: [REDACTED] izdarīts 16.01.2023. 16:18:38.

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.