



2023.gada 29.novembris

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

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7494 004 0500, kas atrodas **Ogres novadā, Tinūžu pagastā, "Kalnkranciemnieki"**, ir reģistrēts Tinūžu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000223989 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7494 004 0500 un kopējo platību 1,2 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, "Kalnkranciemnieki"**, 2023.gada 24.novembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

13 100 (trīspadsmit tūkstoši viens simts) 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

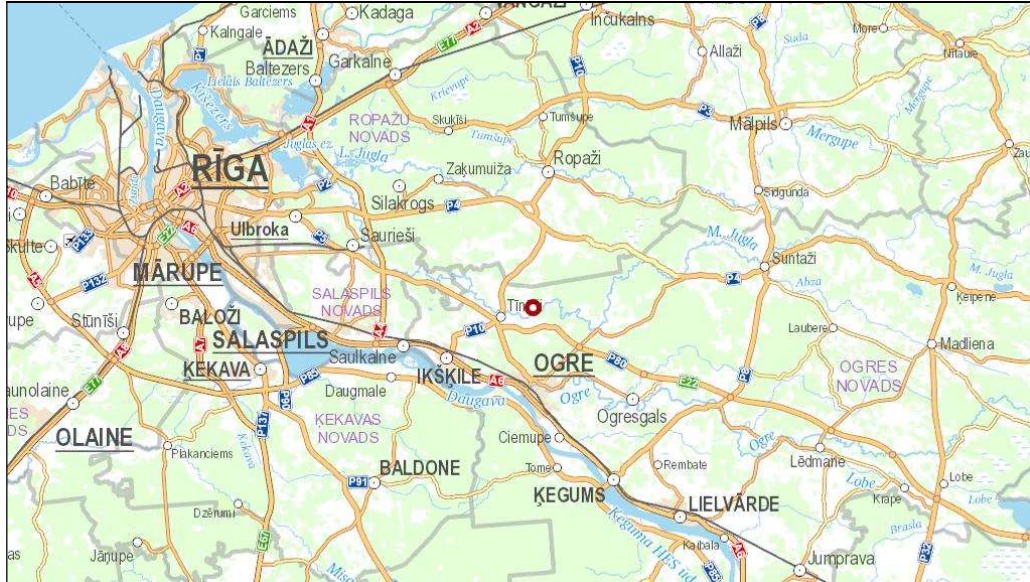
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 004 0500 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, "Kalnkranciemnieki" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 24.novembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Pamats: 2023.gada 31.jūlija Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts, Nr.2543R/23.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7494 004 0500 un kopējo platību 1,2 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai un dzīvojamā ēkas celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Tīnūžu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000223989 noraksts. Zemes robežu plāna kopija. Pielikums pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr.2543R/23. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdrukā.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu – 0,43 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

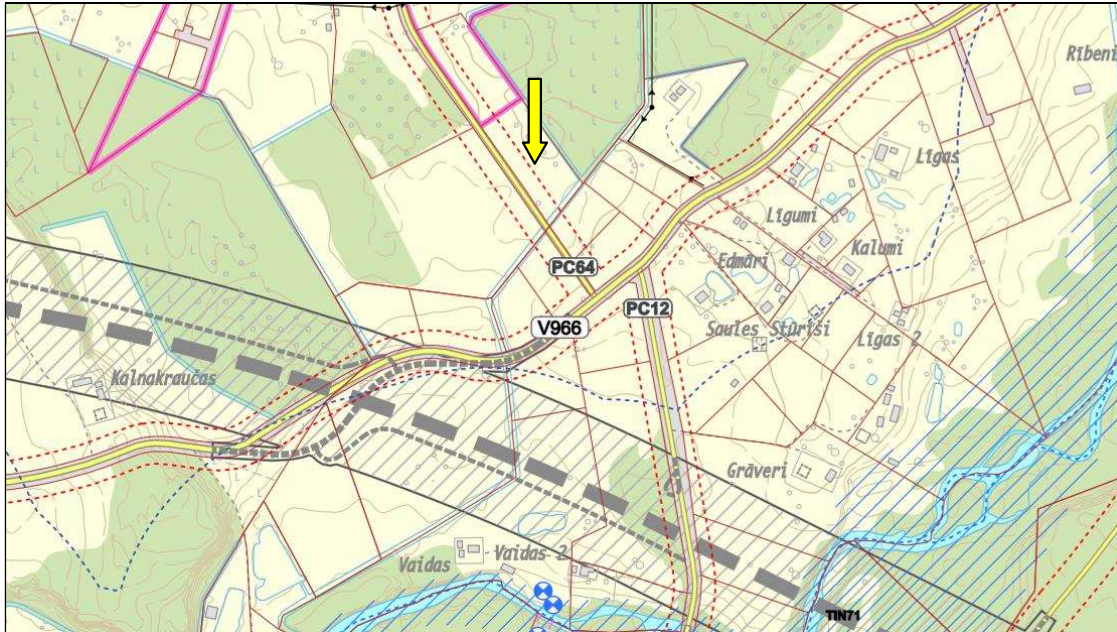
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Nekustamā īpašuma Ogres novadā, Tīnūžu pagastā, "Kalkkranciemnieki" tirgus vērtības noteikšana









Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)

Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>.

3.FOTOATTĒLI

	
<p>Pašvaldības piebraucamais ceļš</p>	<p>Pašvaldības piebraucamais ceļš</p>
	
<p>Pašvaldības piebraucamais ceļš</p>	<p>Pašvaldības piebraucamais ceļš</p>
	
	



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
-	Robežplāns	2,5	2,6	11	36

Tuvākā autobusa maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa V966 Turkalne - Tīnūži.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
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 004 0500 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 1,2 ha un kadastra apzīmējumu 7494 004 0500.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,1	91,7%
Ūdens objektu zemes	0,1	8,3%
KOPĀ	1,2	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P10 Ikšķile - Ropaži puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 2,6 km pa autoceļu V966 Turkalne - Tīnūži, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu un pašvaldības piebraucamo ceļu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas ir meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai, dzīvojamās ēkas celtniecībai.



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 1,1 ha vai 91,7 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. 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 nav 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 ģpašums 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 „Ģpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā ģpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Ģpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 ģpašuma 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 ģpašums atrodas lauksaimniecības zemju teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā ģpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai un dzīvojamā ēkas celtniecībai piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Latvijas Banka publiskojsi 2023.gada septembra – makroekonomiskās prognozes. Gaidāms, ka Latvijas iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugums šogad būs 0,6 %, savukārt gada inflācija būs 9,0 %. Jaunākās prognozes izstrādātas joprojām augstas nenoteiktības apstākļos.

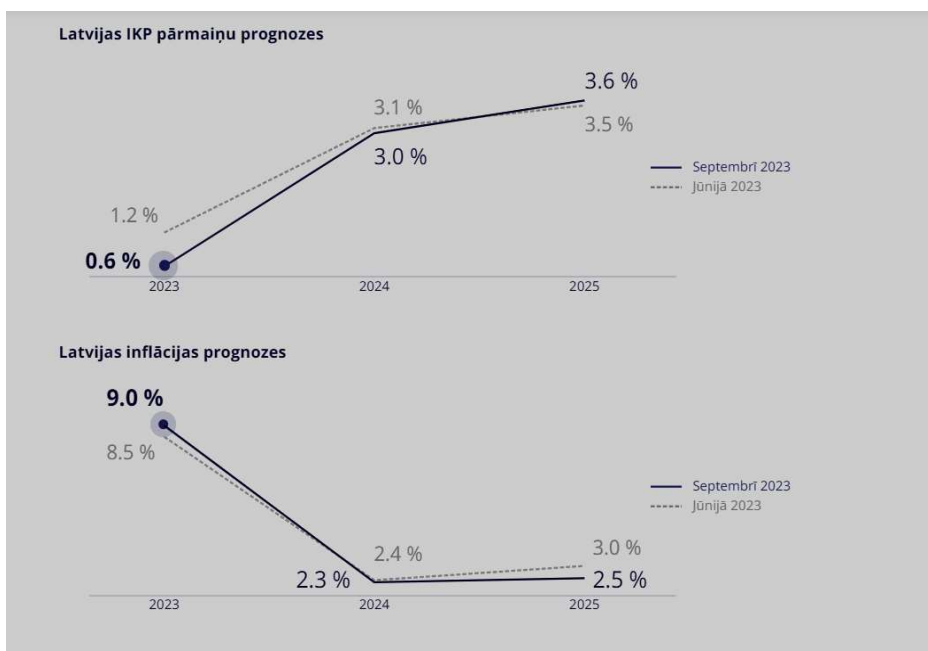
Eirozonā un Latvijā inflācija samazinās, tomēr pasaules vadošās centrālās bankas ir uzsvērušas, ka inflācija saglabāsies augstāka par mērķa līmeni ilgāku laika periodu:

- inflācijas prognozes eirozonai septembrī korigētas augšupvērsti 2023. un 2024.gadam, un tikai 2025.gadam lejupvērsti – pēdējā prognožu gadā sasniedzot vidējo līmeni 2,1 %;
- lai nodrošinātu inflācijas atgriešanos 2 % mērķa līmenī vidējā termiņā, Eiropas Centrālās bankas (ECB) Padome turpināja paaugstināt procentu likmes. Septembra sēdē tika nolemts celt procentu likmes vēl par 25 bāzes punktiem, noguldījumu iespējas uz nakti likmei sasniedzot 4 %;
- ECB Padome uzskata, ka tās galvenās procentu likmes sasniegušas līmeni, kas, uzturēts pietiekami ilgi, būtiski veicinās inflācijas savlaicīgu atgriešanos monetārās politikas mērķa līmenī (2 %).

Ierobežojošās monetārās politikas ietekmē stingrāki finansēšanas nosacījumi eirozonā mazina pieprasījumu, un vājāka Latvijas tirdzniecības partnervalstu ekonomiskā aktivitāte ietekmē arī Latvijas tautsaimniecību, līdz ar to 2023. gada Latvijas IKP pieauguma prognoze samazināta līdz 0,6 % (jūnija prognoze – 1,2 %).

Kā jau iepriekš tika prognozēts, gaidāms, ka 2024.–2025. gadā Latvijas tautsaimniecības izaugsme paātrināsies, IKP pieaugot attiecīgi par 3,0 % un 3,6 % (jūnija prognoze attiecīgi 3,1 % un 3,5 %).

Prognozējot pamatscenāriju ar tautsaimniecības veselīgas izaugsmes atjaunošanos, vienlaikus pastāv bažas par darbaspēka izmaksu pieauguma negatīvo ietekmi uz Latvijas konkurētspēju un tādējādi atgriešanos pie vārgas tautsaimniecības izaugsmes. Vājās vietas meklējamas gan darba tirgū, ko raksturo darbaspēka trūkums, gan uzņēmumu iespējās investēt, ko traucē šķēršļi kreditēšanā un būvniecības procesā.



Kopējā Latvijas Republikas teritorija aizņem 6,46 milj.ha lielu platību. Pēc Valsts zemes dienesta datiem no kopējās valsts teritorijas pēc zemes lietošanas veidu sadalījuma vislielākās platības aizņem mežu zemes 45,5%, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk - LIZ) aizņem 37,9%, purvi 3,9%, zemes zem ūdeņiem - 3,7%, krūmāji - 1,8%, ceļi un pagalmi - 3,4% un pārējās zemes - 3,8%.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes gabala atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augsnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50ha apjomu. Tam par pamatu ir iepriekšējo gadu aktīva brīvo zemes gabalu uzpirkšanas tendence, gan arī stabilā pieprasījuma cena, kas svārstās no 2000 EUR/ha līdz 8000 EUR/ha atkarībā no zemes auglības un piedāvāta zemes gabala izmēra. Zemgales reģiona lauksaimniecības zemju cenu līmenis ir augstāks, t.i. par no 3000 EUR/ha līdz 8000 EUR/ha. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50ha var būt ar cenas pieaugumu 20-35% apmēra.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

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 5000 euro līdz 80000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat vairāk par 13000 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 3000 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 4000 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. jaunaudzū, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm 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 jaunaudzū 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 1500-4500 EUR/ha.

Sākot ar 2020.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēnu, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienvēidīgi un 2022.gada pirmajā pusē praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi ir trīskāršojušās salīdzinājumā ar 2020.gadu un tendence pieaugt meža zemes cenai joprojām turpinās. Kas ir saglabājies nemainīgs meža zemes tirgū, ir tas, ka par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/ purvainām augsnēm, vai ar sliktu piekļūšanu/ piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40 % nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas.

2022.gada pirmajā pusgadā apaļo kokmateriālu cenas, izņemot papīrmalku un malku, bija sasniegušas vēsturisko cenu augstumu. Stabilizējoties ģeopolitiskai situācijai pasaulē, līdz ar to arī izveidojoties jaunām kokmateriālu piegādes ķēdēm, apaļo kokmateriālu cenas lēnām samazinās. Izņēmums ir papīrmalka un malka. Saasinoties enerģētiskai krīzei pasaulē, cenas mazvērtīgai koksnei, ko var izmantot kā kurināmo, turpināja kāpt, pārsniedzot vēsturiski augstākās cenas vairākkārtēji.

2023.gads iezīmējās ar cenu stabilizāciju visās kokmateriālu grupās, izņemot malku. Malka lēnām kritās cenā stabilizējoties energoresursu tirgum un iestājoties siltākam laikam.

Kopumā apaļkoku tirgu var raksturot kā saspringtu, jo straujais apaļkoku iegādes cenu pieaugums un svārstības, darbaspēka trūkums un ģeopolitiskie notikumi Eiropā rada lielu nedrošību mežizstrādātāju un pārstrādātāju vidū, gaidot strauju cenu kritumu. Mežizstrādātāju un pārstrādātāju bažas ir balstītas uz iepriekšējo gadu pieredzi, kad līdzīgos apstākļos pēc strauja cenu pieauguma notika tikpat straujš apaļo kokmateriālu cenu kritums, kā rezultātā tika radīti zaudējumi, kas dažiem uzņēmumiem bija kritiski lieli, izraisot uzņēmējdarbības pārtraukšanu

Pēdējā gada laikā Tīnūžu pagastā ir reģistrēti 81 darījums ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem un privātmāju apbūvei izmantojamiem zemes gabaliem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā nemainīsies zemes gabalu pārdevuma cenas, kaut arī piedāvājumā esošu īpašumu skaits Tīnūžu pagastā ir aptuveni 15-20. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Ogres novadā svārstās no 3000 EUR/ha līdz 10000 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 faktorus – 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. (Ogre Z-871 ID-1671438). Nekustamā īpašuma Ogres novadā, Tīnūžu pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 0,78 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 0,7 ha, krūmāju platība – 0,01, zeme zem ceļiem – 0,07 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles, tā nav meliorēta. Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P10 Ikšķile – Ropaži puses pa servitūta ceļu. Īpašums pārdots 2023.gada augustā, pārdošanas cena bija 9 000 EUR jeb 1,15 EUR/ha.



Objekts Nr.2. (Ogre Z-872, ID-1689675). Nekustamā īpašuma Ogres novadā, Tīnūžu pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1,5 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 1,5 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 39 balles, tā ir daļēji meliorēta. Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P10 Iksķīle – Ropaži puses pa autoceļu V966Tīnūži – Turkalne. Īpašums pārdots 2023.gada septembrī, pārdošanas cena bija 19 000 EUR jeb 1,27 EUR /ha.



Objekts Nr.3. (Ogre Z-873, ID-1362464). Nekustamā īpašuma Ogres novadā, Tīnūžu pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1,18 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 1,16 ha, zeme zem ceļiem – 0,02 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles, tā ir meliorēta. Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P10 Iksķīle – Ropaži puses pa pašvaldības piebraucamo ceļu un servitūta ceļu. Īpašums pārdots 2022.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 13 000 EUR jeb 1,10 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	9 000		19 000		13 000	
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 ...	2023.gada augusts	1.00	2023.gada septembris	1.00	2022.gada aprīlis	1.02
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	9 000		19 000		13 260	

Salīdzināmā objekta kopējā platība, ha	0.78	1.5	1.18
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	11 538	12 667	11 237
1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1.00	Labāks 0.95
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Labāks	0.99	Labāks 0.97
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0.97	Labākas 0.97
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0.95	Lielāks 1.03
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga 1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs 1.00
7. Teritorijas labiekārtojums, meliorācija ...	Līdzīgs	1.00	Labāks 0.98
8. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Sliktāks	1.03	Līdzīgs 1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi 1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1.00	Labāka 0.97
Kopējais korekcijas koeficients, %	-6	-13	-4
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	10846	11020	10788
Zemes gabalu kopējās platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	10885		
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, ha	1.20		
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	13 100		

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 uzņēmējdarbības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmējdarbības 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 pārliecību:

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7494 004 0500, kas atrodas **Ogres novadā, Tīnūžu pagastā, "Kalnkranciemnieki"** un reģistrēts Tīnūžu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000223989, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 24.novembrī* ir

13 100 (trīspadsmit tūkstoši viens simts) **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 asistents

I.Zadvornova

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Tinūžu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000223989

Kadastra numurs: 74940040500

Nosaukums: Kalnkranciemnieki

"Kalnkranciemnieki", Tinūžu pag., Ogres nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7494 004 0500. Atdalīts no nekustama īpašuma Kranciemnieki-1 Ikšķiles lauku teritorijā (nodalījuma Nr. 1000 0017 9708). <i>Zurn. Nr. 300001458731, lēmums 01.06.2006., tiesnesis Arnis Naglis</i>		1.2 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: [redacted], personas kods [redacted]	1	
1.2. Pamats: 2006. gada 24. februāra nostiprinājuma līgums. <i>Zurn. Nr. 300001458731, lēmums 01.06.2006., tiesnesis Arnis Naglis</i>		
2.1. Persona: [redacted], personas kods [redacted]. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: [redacted], personas kods [redacted]	1	
2.3. Pamats: 3007. gada 14. maija dāvinājuma līgums. <i>Zurn. Nr. 300002069552, lēmums 22.05.2007., tiesnesis Arnis Naglis</i>		
3.1. Persona: [redacted], personas kods [redacted]. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: sabiedrība ar ierobežotu atbildību "FINKAPITAL", nodokļu maksātāja kods 40003930132.	1	
3.3. Pamats: 2007.gada 10. jūlija pirkuma līgums. <i>Zurn. Nr. 300002158692, lēmums 24.07.2007., tiesnesis Arnis Naglis</i>		20000.00 LVL
4.1. Persona: FINKAPITAL, SIA, reģistrācijas numurs 40003930132. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
4.3. Pamats: 2023.gada 31.jūlija Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2543R/23. <i>Zurn. Nr. 300006023772, lēmums 12.09.2023., tiesnese Evita Sietniece</i>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - vērsta 700 EUR piedziņa. Piedzinējs: Ikšķiles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000013714. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005118674)</i>		
1.2. Pamats: 2020.gada 27.marta zvērināta tiesu izpildītāja Edgara Mihailova nostiprinājuma līgums, 2019.gada 17.septembra Ikšķiles novada pašvaldības Administratīvās komisijas lēmums Nr.D36270. <i>Zurn. Nr. 300005102008, lēmums 06.04.2020., tiesnese Inese Ziediņa Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005118674)</i>		
2 1 Atzīme Nr 1 1 1 2 (žurnāla Nr 300005102008 27 03 2020) dzēsta. Pamats: 2020.gada		

II daļas 2.iedaļa	
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
30.apriļa zvērināta tiesu izpildītāja Edgara Mihailova nostiprinājuma lūgums tiesību dzēšanai. <i>Žurn. Nr. 300005118674, lēmums 06.05.2020., tiesnese Līga Ieleja</i>	
3.1. Aizlieguma atzīme. <i>Dzēsts</i> <i>Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005790018)</i>	
3.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2021.gada 26.augusta lēmums Nr. 30.1-8.59.2/8.59.2/134187 "Par SIA "FINKAPITAL" saimnieciskās darbības apturēšanu", Valsts ieņēmumu dienesta 2021.gada 30.augusta nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005430866, lēmums 10.09.2021., tiesnese Sandra Breča</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005790018)</i>	
4.1. Atzīme Nr. 3.1, 3.2 (žurnāla Nr. 300005430866, 01.09.2021) dzēsta Pamats: 2023.gada 23.janvāra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005790018, lēmums 26.01.2023., tiesnese Gļoriņa Sorokina</i>	
III daļas 1.iedaļa	
Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	
1.1. Pašvaldības autoceļa Vaidas- Lauri aizsargjosla. <i>Žurn. Nr. 300001458731, lēmums 01.06.2006., tiesnesis Ārnis Naglis</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005102008)</i>	Platība, lielums 0.43 ha
III daļas 2.iedaļa	
Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	
1.1. Dzēsts 1.iedaļas ieraksts Nr.1.1 (žurnāls Nr.300001458731, 11.05.2006). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005102008, lēmums 06.04.2020., tiesnese Inese Ziediņa</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 13.09.2023. 9:22:14.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



LATVIJAS REPUBLIKA

**OGREŠ rajons IKŠĶILES novads
IKŠĶILES lauku teritorija**

Nekustamā īpašuma Kalnkranciemnieki

kadastra Nr.7494 004 0500

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši zemes īpašuma "Kranciemnieki 1" īpašnieka Armanda Znotiņa 2005. gada 13. aprīļa iesniegumam, Ogres rajona Ikšķiles novada domes 2005. gada 18. maija sēdes protokola izrakstam Nr.8.§ 24.12. "Par zemes gabala sadalīšanu un īpašuma nosaukuma noteikšanu" un Ikšķiles pilsētas ar lauku teritoriju domes Būvvaldes 2005. gada 21. decembra Zemes ierīcības projektam Nr.21.

Plāns izgatavots sakarā ar nekustamā īpašuma "Kranciemnieki 1" ar kadastra Nr.7494 004 0093 sadalīšanu un sastādīts pēc 2005. gada 21. decembra zemes robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:1000.

Zemes kopplatība ir 1.20ha

**VALSTS ZEMES DIENESTS
Lielrīgas reģionālā nodaļa**

KP Ogres rajona biroja vadītāja

Biruta Groza



Nekustamā īpašuma Ogres novadā, Tīnūžu pagastā, "Kalncranciemiņi" tirgus vērtības noteikšana

Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2543R/23
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2023/1635)

Informācija par nekustamo īpašumu „Kalnkranciemiņi”
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 7494 004 0500)
Tinūžu pagastā, Ogres novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 „Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, LR Uzņēmumu reģistra 2022. gada 4. aprīļa lēmumu Nr. 6-12/31619, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 7494 004 0500) 1,2000 ha platībā, tās lietošanas mērķis: kods 0101 – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.
3. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Tinūžu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000223989 nostiprinātas uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību „FINKAPITAL”, nodokļu maksātāja kods 40003930132, vārda, kura saskaņā ar LR Uzņēmumu reģistra 2022. gada 4. aprīļa lēmumu Nr. 6-12/31619 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta).
4. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem uz 2023. gada 1. janvāri noteikta EUR 1198,00 (viens tūkstotis viens simts deviņdesmit astoņi eiro, 00 centi).
5. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS datiem un Smārdes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000223989 esošiem ierakstiem:

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1.	-	120303	aizsargjostas teritorija gar autoceļu	0,4300	ha

6. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
7. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
8. Piezīmes: Veicot Nekustamā īpašuma apsekošanu dabā, konstatēts, ka zemes gabals netiek izmantots (aizaudzis ar zāli, krūmiem un kokiem), kā arī netiek uzturēts un kopts.
9. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Origināls vai kopija	Lapu skaits
1.	LR Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/31619	2022. gada 4. aprīlis	Origināls (e-doc formātā)	2



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
74940040500	Kalnkranciemnieki	1198	100000223989	Tinūžu pagasts, Ogres novads
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):		1198		
Kopplatība:		1.2000		
Platības mērvienība:		ha		
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		1198 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		3095 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):		1198 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)		
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):		3095 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
74940040500	1/1	1198	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1198
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.2000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1198 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3095 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.2000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.1000
t.sk. Aramzemes platība:	1.1000
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:	1.1000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1000
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	1.2000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu	0.4300	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Egils Ozols	21.12.2005

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Tinūžu pagasta zemesgrāmata	12.09.2023	-
Tinūžu pagasta zemesgrāmata	24.07.2007	-
Tinūžu pagasta zemesgrāmata	22.05.2007	-
Tinūžu pagasta zemesgrāmata	01.06.2006	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	23.12.2005	-	SIA GALILEJS
Cita veida dokuments	21.12.2005	21	Ikšķiles novada dome būvvalde
Lēmums par zemes gabala sadali	18.05.2005	8	Ikšķiles novada dome
Personas iesniegums	13.04.2005	-	A.Znotiņš
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

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

