

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Ogres novada Ogrē,  
Saulstaru ielā 1**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 12. decembris

## VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemesgabala  
Ogres novada Ogrē, Saulstaru ielā 1, novērtēšanu

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

### Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	7401 005 1477	Ogres pilsētas ZG nodalījums:	100000819256
Zemes platība:	1 820 m <sup>2</sup>	Zemes vienības kadastra apzīmējums:	7401 005 1469

### Īpašnieks:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

### Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Objekta tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijas ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām, kabeļu līnijām, sadales iekārtu, ūdensvadu, kanalizācijas vadu; vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjosla.
--	--

### Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	12.12.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	--

### Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 12. decembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts zemesgabala pārdošanas sākumcenas noteikšanai.

### Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

### Slēdziens:

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

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 12. decembrī ir  
**8 700 EUR** (astoņi tūkstoši septiņi simti eiro);

tai skaitā mežaudzes tirgus vērtība ir **400 EUR** (četri simti eiro).

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

### Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>4</b>
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	6
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM .....	6
1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI .....	7
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>8</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE.....	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>9</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	9
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	11
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>12</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>13</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>14</b>

### PIELIKUMI

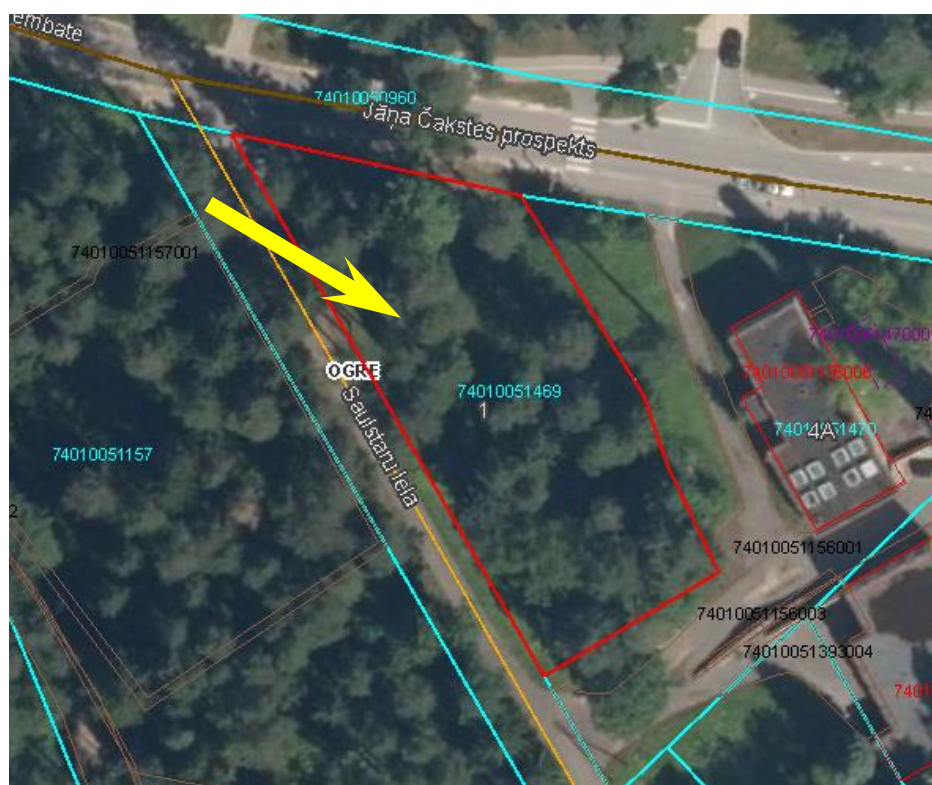
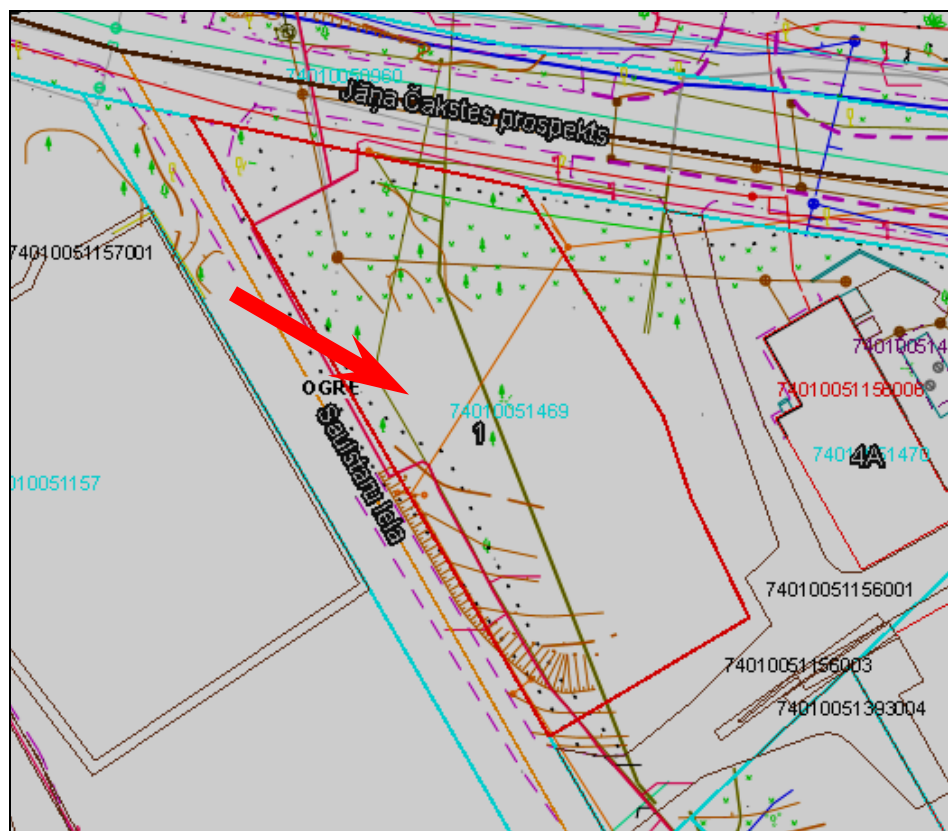
1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu kopijas	- 8 lapas;
3. pielikums	Izziņa par mežaudzes vērtību un nogabalu raksturojošie rādītāji	- 3 lapas;
4. pielikums	Izziņas kopijas	- 2 lapas;
5. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 3 lapas;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

# 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

## 1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Nekustamā īpašuma Ogres novada Ogrē, Saulstaru ielā 1, novērtējums





## 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Ogres pilsētas Pārogrē, Jāņa Čakstes prospekta un Saulstaru ielu krustojumā, pie Ogres estrādes, kvartālā ko veido Saulstaru, Jāņa Čakstes pr., Smilšu, Sporta ielas. Piekļūšana pie zemes gabala no Saulstaru un Jāņa Čakstes prospekta puses. Saulstaru iela un Jāņa Čakstes prospekts ar salīdzinoši zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmām, klāts ar asfaltbetona segumu. Vērtējamā īpašuma apkārtējā apbūve ir dzīvojamās un komerciālās nozīmes ēkas.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums rajonā ir labs, pieturvietas izvietotas aptuveni 200-500 m attālumā. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti atrodas netālu. Tādējādi sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā īpašuma apkārtnē ir laba.

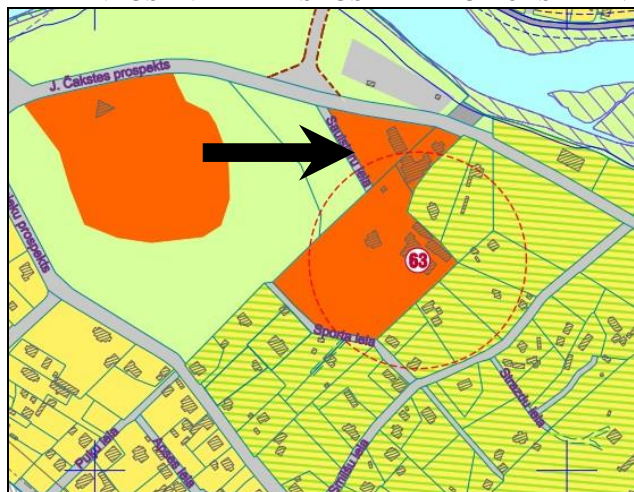
## 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

platība:	1 820 m <sup>2</sup> ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	ar nogāzi;
apaugums:	mežaudze;
labiekārtojums:	nav;
nožogojums:	nav;
piebraucamais ceļš:	asfaltēts;
inženierkomunikācijas:	nav informācijas par komunikāciju pieslēgumiem.

Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024. gada 12. decembrī.

## 1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM



### APZĪMĒJUMI

	Blīva savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)
	Retināta savrupmāju apbūves teritorija (DzS2)
	Dārza māju apbūves teritorija (DzS3)
	Daudzdzīvokļu namu apbūves teritorija (DzD)
	Publiskās apbūves teritorija (PA)
	Centra apbūves teritorija (CA)
	Ražošanas objektu apbūves teritorija (R)

Saskaņā ar teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Publiskās apbūves teritorijā un daļēji sanatorijas "Saulstari" teritorijā.*

**1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI**

## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība. Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

*Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabals apbūves veidošanai saskaņā ar teritorijas plānojumu.*

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



### 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija par darījumiem ar apbūves zemes gabaliem un šādu īpašumu piedāvājumu Ogres pagasta Ogrē un citos blakus rajonos, kā arī informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

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

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts. Cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu. Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka neskatoties uz ekonomisko situāciju valstī, apbūves zemes gabali ir salīdzinoši labi pieprasīti. Arī 2024. gadā apbūves zemju segmentā tiek prognozēta cenu stabilizācija vai arī neliels cenu kāpums, jo bankas joprojām salīdzinoši aktīvi kreditē īpašumu iegādi.

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

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

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

Apbūvei piemērotu nelielas un vidējas platības zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās vai arī vērojams neliels cenu kāpums labiem īpašumiem pieprasītās vietās. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Aktivitāte lielas platības zemes gabalu tirgū Ogres pagasta Ogrē un citos blakus rajonos vērtējama kā vidēja. Apbūvei piemērotu zemes gabalu piedāvājumu cenu amplitūda vērtējamā īpašuma tuvumā, bez izbūvētiem piebraucamajiem ceļiem, ir no ~ 7,0 EUR/m<sup>2</sup> līdz 15,0 EUR/m<sup>2</sup>. Darījumi ar līdzīgiem zemes gabaliem vērtējamā zemesgabala tuvumā ir robežās no ~ 3,0 EUR/m<sup>2</sup> līdz ~ 10,0 EUR/m<sup>2</sup>. Darījumi biežāk notiek par zemākā līmeņa cenām, līdzīgu zemes gabalu cenas pārsvarā stagnē. Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

#### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

##### Pozitīvie:

- atrašanās vieta Ogres pagasta Ogrē;
- saskaņā ar teritorijas plānojumu, uz zemes gabala iespējama apbūve;
- pieejams sabiedriskais transports;
- asfaltēts piebraucamais ceļš.

##### Negatīvie:

- zemes gabalam vairākas aizsargjoslas.

### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

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

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

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

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

#### Salīdzināmie īpašumi:

īpašums *Pavasara gatve 11, Ogre, Ogres nov.* (kad. nr. 74010050400). Zemes platība 3 306 m<sup>2</sup>. Īpašums atrodas retinātas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 08.2024. par 13 000 EUR jeb 3,9 EUR/m<sup>2</sup>.



īpašums *Vidzemes iela 6A, Ogre, Ogres nov.* (kad. nr. 74010060771). Zemes platība 6 896 m<sup>2</sup>. Īpašums atrodas ražošanas objektu apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 12.2023. par 36 850 EUR jeb 5,3 EUR/m<sup>2</sup>.



īpašums *Silmaļu iela 13, Salaspils, Salaspils nov.* (kad. nr. 80310090183). Zemes platība 1 588 m<sup>2</sup>. Īpašums atrodas publiskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 12.2023. par 13 000 EUR jeb 8,2 EUR/m<sup>2</sup>.



## Nekustamā īpašuma Ogres novada Ogrē, Saulstaru ielā 1, novērtējums

Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek izvērtēta salīdzināmo zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Saulstaru iela 1, Ogrē, Ogres nov.	Pavasara gatve 11, Ogrē, Ogres nov. (kad. nr. 74010050400)		Vidzemes iela 6A, Ogrē, Ogres nov. (kad. nr. 74010060771)		Silmaļu iela 13, Salaspils, Salaspils nov. (kad. nr. 80310090183)	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	1820	3306		6896		1588	
Pārdevuma cena, EUR		13000		36850		13000	
Darījuma laiks		08.2024.		12.2023.		12.2023.	
Nosacītā 1 m <sup>2</sup> cena, EUR		3,9		5,3		8,2	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3,9		EUR 5,3		EUR 8,2	
2. Darījuma apstākļi (tīpsks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3,93		EUR 5,34		EUR 8,19	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3,93		EUR 5,34		EUR 8,19	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 3,93		EUR 5,34		EUR 8,19	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		lielāks	5%	lielāks	10%	mazāks	-2%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija, reljefs		labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%
- labiekārtojums (nožogojums, bruģēti laukumi, apstādījumi u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- aprūtinājumi		labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%
- mežaudze		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	sliktāk	5%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-7%		3%		-9%
		EUR 3,7		EUR 5,5		EUR 7,4	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		-7%		3%		-9%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 0,3		EUR 0,2		-EUR 0,7	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 3,66		EUR 5,50		EUR 7,45	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 12 090		EUR 37 956		EUR 11 830	
6. Citi faktori:							
- citi faktori		EUR 0,0		EUR 0,0		EUR 0,0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 12 090		EUR 37 956		EUR 11 830	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena, EUR		3,7		5,5		7,4	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,5		0,4		0,1	
Salīdzināmo zemju platības 1 m2. vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 4,78					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 8 691					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala un mežaudzes tirgus vērtība ir EUR 8 691.

### 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība, iekļaujot mežaudzes vērtību (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 8 700**.

Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto meža inventarizācijas dokumentāciju, mežaudzes un meža zemes novērtējumu, mežaudzes tirgus vērtība ir **400 EUR**.

## 4. SLĒDZIENS

---

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 12. decembrī ir  
**8 700 EUR** (astoņi tūkstoši septiņi simti eiro);

tai skaitā mežaudzes tirgus vērtība ir **400 EUR** (četri simti eiro).

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

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

**Arvīds Badūns**



## 5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

---

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

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

## 6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

---

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

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

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

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**

## Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000819256

Kadastra numurs: 74010051477

Saulstaru iela 1, Ogre, Ogres nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 74010051469).		0.182 ha
1.2. Atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000470304. Žurn. Nr. 300006593449, lēmums 18.03.2024., tiesnese Kristīne Zaura		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
1.2. Pamats: 2024.gada 27.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. Žurn. Nr. 300006593449, lēmums 18.03.2024., tiesnese Kristīne Zaura		

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: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 26.11.2024 16:34:26.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7401 005 1469  
Adrese: Saulstaru iela 1, Ogre, Ogres nov.

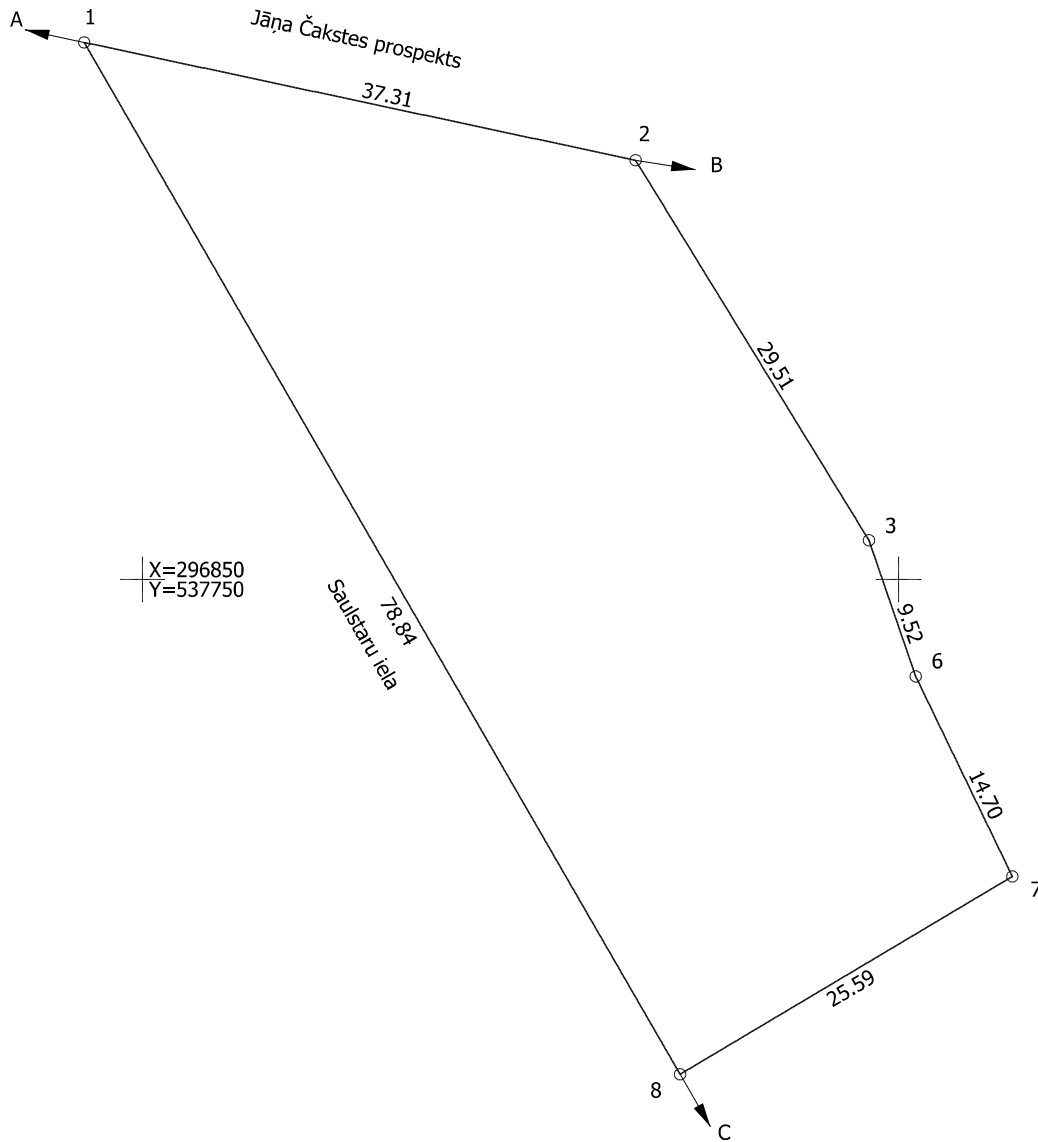
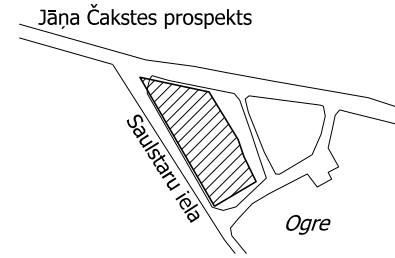
Plāns izgatavots pamatojoties uz Ogres novada pašvaldības 2023.gada 30.novembra lēmumu Nr. 10-2.2/79  
"Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu vienības ar kadastra apzīmējumu 7401 005 1156 sadalei".

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7401 005 1156.

Robežas noteiktas: 2023.gada 12.decembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.1820 ha



Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B z.v.kad.apz. : 74010050960 - Jāņa Čakstes prospekts  
no B līdz C z.v.kad.apz. : 74010051470 - Jāņa Čakstes prospekts 4A  
no C līdz A z.v.kad.apz. : 74010050978 - Saulstaru iela

Zemes vienības platība 0.1820 ha

Zemes robežu plāns

7401 005 1469

Plāna mērogs 1:500

2. lapa no 2

Mērnieks Raitis Beitāns  
sertifikāta Nr. AB0142

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem  
Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7401 005 1469  
Adrese: Saulstaru iela 1, Ogre, Ogres nov.

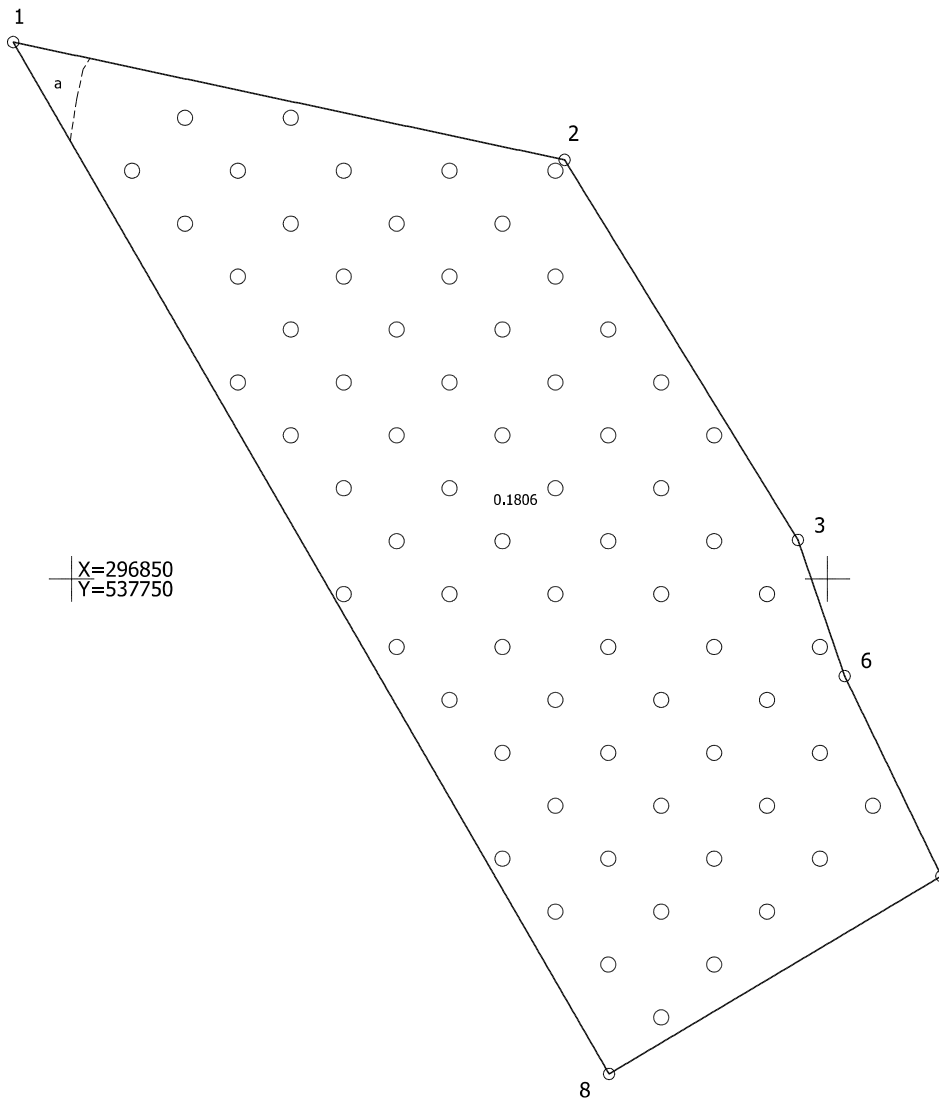
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 12.decembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.1820 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	t. sk.		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzī	Plavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.1820	-	-	-	-	0.1806	-	-	-	-	-	-	0.0014	-	



Situācijas plāns

7401 005 1469

Plāna mērogs 1:500

2. lapa no 2

Mērnieks Raitis Beitāns  
sertifikāta Nr. AB0142

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem  
Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7401 005 1469

Adrese: Saulstaru iela 1, Ogre, Ogres nov.

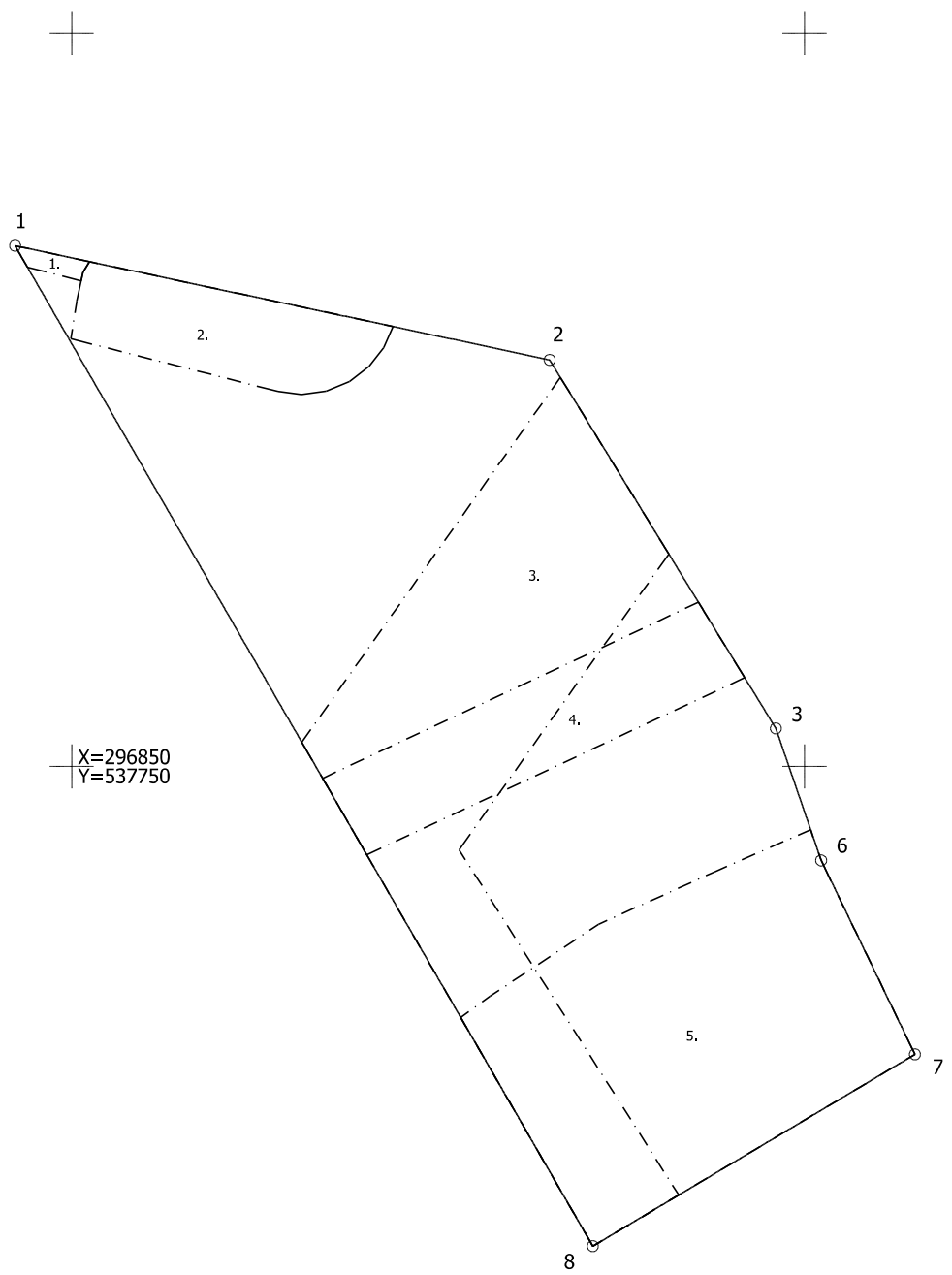
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0006 ha
2.	7312050801 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu līdz 1 kilovoltam, ja tā šķērso meža teritoriju - 0.0115 ha
3.	7312050801 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu līdz 1 kilovoltam, ja tā šķērso meža teritoriju - 0.0566 ha
4.	7312010101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0170 ha
5.	7314020102 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 0.0474 ha
6.	7312050300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu - 0.0005 ha
7.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0495 ha
8.	7312050202 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, ja tā šķērso meža teritoriju - 0.0689 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem apvidū 2023.gada 12.decembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.1820 ha



Apgrūtinājumu plāns

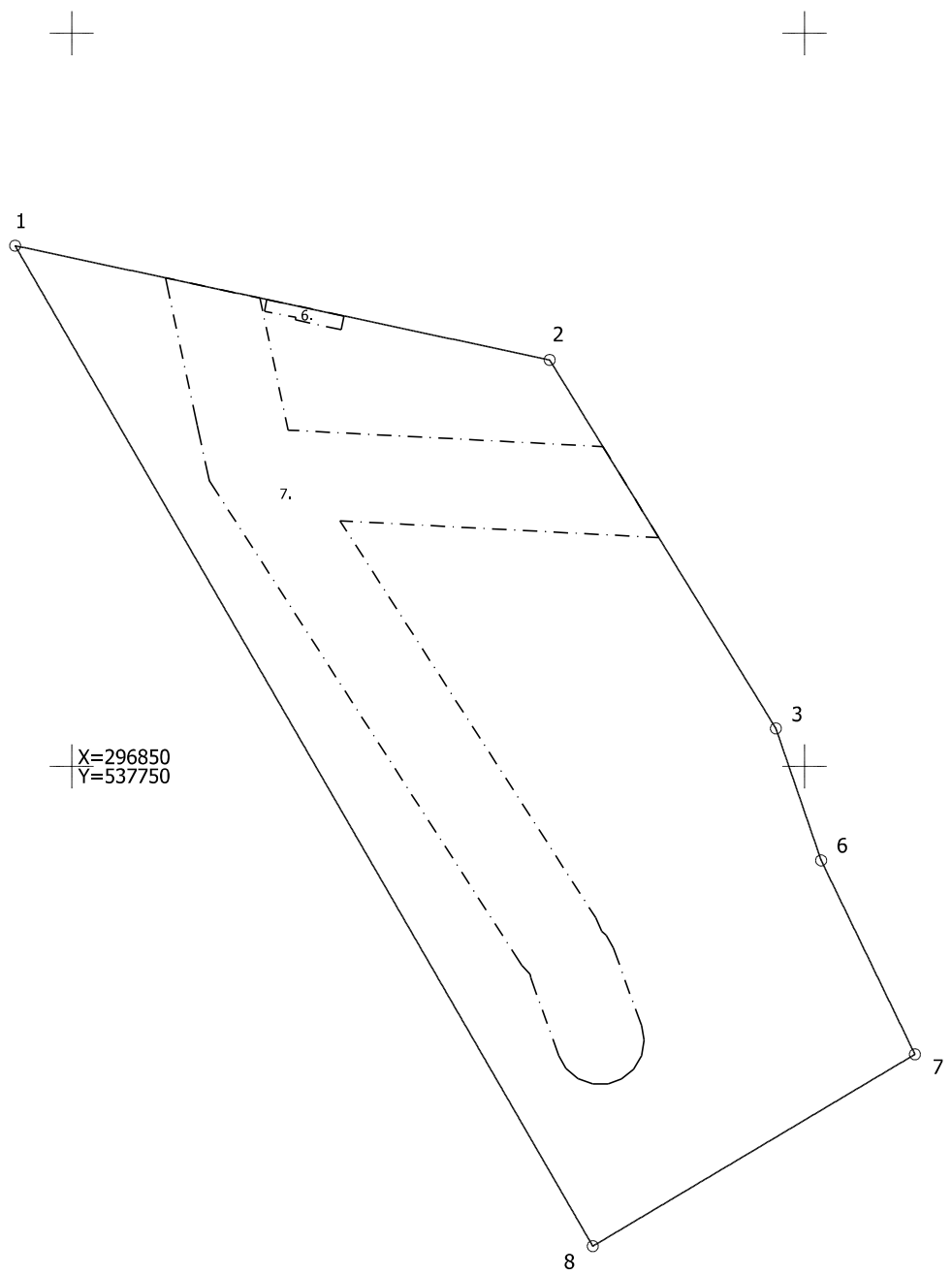
7401 005 1469

Plāna mērogs 1:500

2. lapa no 4

Mērnieks Raitis Beitāns  
sertifikāta Nr. AB0142

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem  
Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



Apgrūtinājumu plāns

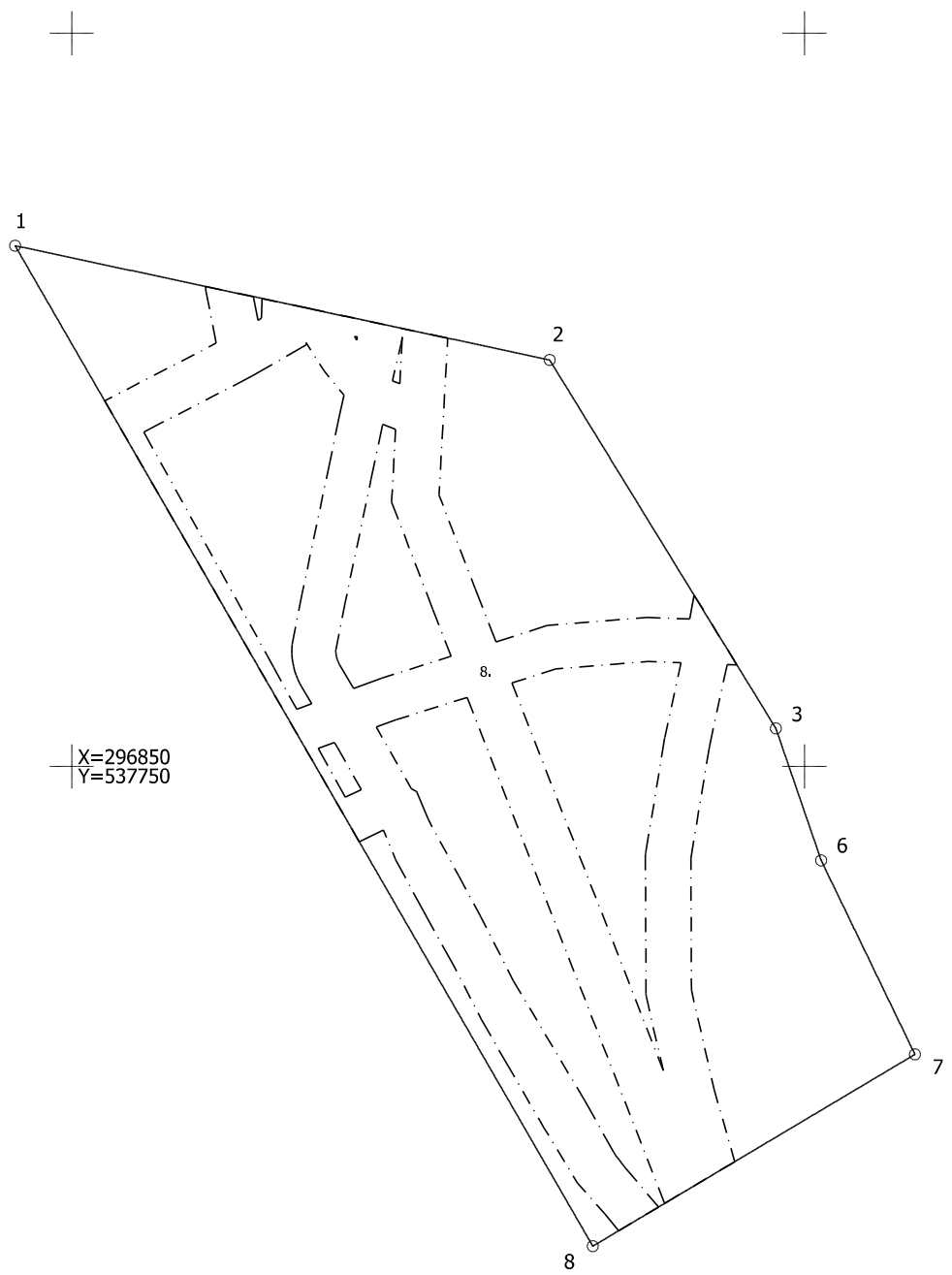
7401 005 1469

Plāna mērogs 1:500

3. lapa no 4

Mērnieks Raitis Beitāns  
sertifikāta Nr. AB0142

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem  
Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



Apgrūtinājumu plāns

7401 005 1469

Plāna mērogs 1:500

4. lapa no 4

Mērnieks Raitis Beitāns  
sertifikāta Nr. AB0142

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem  
Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

## Dokumentam ir informatīvs raksturs

Ogres novads

Ogre

Zemes īpašums: -

Kadastra Nr.74010051477

### Meža un meža zemes novērtējums zemes kadastrālās vērtības un mežaudzes vērtības noteikšanai 2024. gadā

Zemes gabals		Meža platība									
Kadastra apzīmējums	Kopplatība (ha)	Meža Platība (ha)	Ballhektāru summa	tai skaitā			Ar nodokli apliekamās		Mežaudzes		
				Jaunaudzes		Ar nodokli apliekamās		Platība (ha)	Pilna vērtība	Izpirkšanas vērtība	
				Platība (ha)	Ballhektāru summa	Ballhektāru summas mazin.	Ballhektāru summas mazin.				EUR
74010051469	0,18	0,17	7	0	0	0	0,17	4	0,17	449	449
Kopā	0,18	0,17	7	0	0	0	0,17	4	0,17	449	449

Novērtējums sagatavots saskaņā ar:

Ministru kabineta noteikumiem Nr.103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi";

Ministru kabineta noteikumiem Nr.76 "Kārtība, kādā ar nekustamā īpašuma nodokli neapliek zemi, kura aizņem atjaunotās vai ieaudzētās mežaudzes";

Ministru kabineta noteikumiem Nr.647 "Mežaudzes novērtēšanas kārtība";

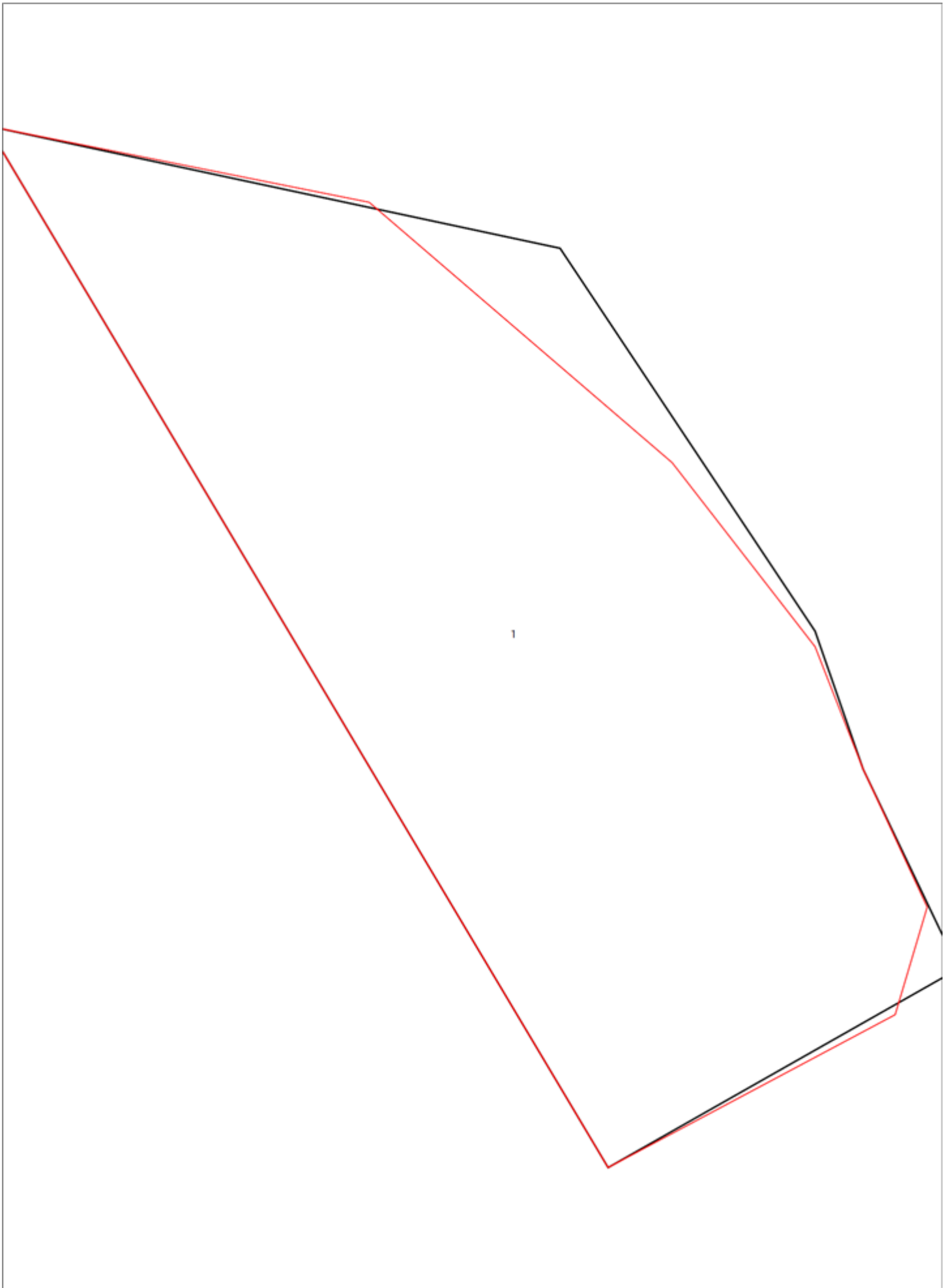
Meža valsts reģistrā esošo informāciju.

# Nogabalu raksturojošie rādītāji

Īpašuma kadastra apzīmējums- 74010051477

Kvartāls/ nogabals	Geo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. scaurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m <sup>2</sup> /ha	kokus. gab/ha	krāja m <sup>3</sup> /ha
<b>Zemes vienība 74010051469</b>		<b>inv. veikta 2014. gadā</b>			<b>Īpašums - 74010051477 - -</b>								
					<b>Saimniecība: -</b>								
<b>3. kvartāls</b>													
1	0.17	Mežaudze	Dm	6P3E1Oz124	D	I	31	38	124	6	23		308
				Aizs.paz.- 400400000029 Aizsargjoslas/Meži pilsētu administr_robežās/Meži pilsētu administr_robežās 0.17 ha, Aizs.paz.- 7201000200390 Kultūras pieminekļi///Kult_piem_aizsardzības zona 0.05 ha, Aizs.paz.- 72020002 Kultūras pieminekļi///Kult_piem_aizs_zona (v. n.)									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.17 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
<b>Kopā platība kvartālā (ha):</b>		<b>0.17</b>	<b>Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.17 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha</b>										
<b>Kopā platība kadastrā (ha):</b>		<b>0.17</b>	<b>Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.17 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha</b>										
<b>Pavisam kopā (ha):</b>		<b>0.17</b>	<b>Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.17 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha</b>										





Zemes vienība: 74010051469 Mērogs: 1:280



## 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. 2-5.1/1149  
Uz 21.03.2024. Nr. 2/9-3/2282

**Valsts akciju sabiedrība**  
**"Valsts nekustamie īpašumi"**  
[vni@vni.lv](mailto:vni@vni.lv)

***Par zemes vienību Saulstaru ielā 1, Ogrē, Ogres nov.***

2024. gada 21. martā Ogres novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) saņemts valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” iesniegums (reģistrēts Pašvaldībā ar Nr.2-4.1/1594), kurā lūgts sniegt informāciju par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7401 005 1469 (turpmāk – Zemes vienība).

Informējam, ka saskaņā ar Pašvaldības 2012.gada 21.jūnija saistošo noteikumu Nr.16/2012 “Ogres novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”<sup>1</sup> (turpmāk – SN16/2012) 7.pielikumu “Ogres novada teritorijas atļautās un plānotās izmantošanas kartes”<sup>2</sup> Zemes vienībai noteikta funkcionālā zona *Publiskās apbūves teritorija (PA)*. Atļautie izmantošanas veidi un apbūves parametri minētajai funkcionālajai apakšzonai noteikti SN16/2012 221.punktā.

Uz zemes vienības atsavināšanu neattiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.

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 Jāņa Čakstes prospekta un Saulstaru ielas.

---

<sup>1</sup> <https://tapis.gov.lv/tapis/lv/downloads/44050>

<sup>2</sup> <https://tapis.gov.lv/tapis/lv/downloads/464>

Vēršam uzmanību, ka Zemes vienībai noteikts apgrūtinājums – valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa sanatorija “Saulstari” (valsts aizsardzības Nr.2888) aizsargjosla (aizsardzības zona). Aprobežojumus minētajā aizsargjoslā nosaka Aizsargjoslu likuma 35. un 38.pants.

*Pielikumā: Ogres novada pašvaldības 2012.gada 21.jūnija saistošo noteikumu Nr.16/2012 “Ogres novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” 7.pielikuma “Ogres novada teritorijas atļautās un plānotās izmantošanas kartes” fragments*

Izpilddirektora vietniece

Dana Bārbale

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

Jevgēnijs Duboks  
65046174  
[jevgenijs.duboks@ogresnovads.lv](mailto:jevgenijs.duboks@ogresnovads.lv)



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
74010051477	-	0.182 ha	100000819256	-	Ogre, Ogres novads

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4728	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	11648	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	5181	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	12101	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
74010051469	1/1	Saulstaru iela 1, Ogre, Ogres nov., LV-5001

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1820
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4728	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	11648	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1820
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000

t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.1806
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0014
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme	0900	0.1820	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	12.12.2023	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0006	ha
2	12.12.2023	7312050801	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu līdz 1 kilovoltam, ja tā šķērso meža teritoriju	0.0115	ha
3	12.12.2023	7312050801	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu līdz 1 kilovoltam, ja tā šķērso meža teritoriju	0.0566	ha
4	12.12.2023	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0170	ha
5	12.12.2023	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.0474	ha
6	12.12.2023	7312050300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu	0.0005	ha
7	12.12.2023	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0495	ha
8	12.12.2023	7312050202	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, ja tā šķērso meža teritoriju	0.0689	ha

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ogres pilsētas zemesgrāmata	18.03.2024	-
Ogres pilsētas zemesgrāmata	14.08.2023	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Nostiprinājuma lūgums	27.02.2024	2/9-3/1576	Latvijas valsts Finanšu ministrija;p.p. Silabriede Indra
Zemes robežu plāns	29.12.2023	-	Beitāns Raitis AB0142
Apgrūtinājumu plāns	29.12.2023	-	Beitāns Raitis AB0142
Situācijas plāns	29.12.2023	-	Beitāns Raitis AB0142

Robežas noteikšanas akts	12.12.2023	-	Beitāns Raitis AB0142
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	12.12.2023	-	Beitāns Raitis AB0142
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	30.11.2023	10-2.2/79	Ogres novada pašvaldība

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