



2024.gada 18.jūlijs.

Atzinums par 1/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Ogres novadā, Tīnūžu pagastā, “Rudzīšu ceļš”**
Nosaukums: Rudzīšu ceļš
tirgus vērtību

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7494 008 0178, kas atrodas **Ogres novadā, Tīnūžu pagastā, “Rudzīšu ceļš”**, ir reģistrēts Tīnūžu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000184471 (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Ogres novadā, Tīnūžu pagastā, “Rudzīšu ceļš”** sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7494 008 0178 un kopējo platību 0,3082 ha.

Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Ogres novadā, Tīnūžu pagastā, “Rudzīšu ceļš”** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātās īpašuma tiesības uz 1/8 domājamo daļu no zemes vienības ar kopējo platību 0,3082 ha.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tas 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 1/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ogres novadā, Tīnūžu pagastā, “Rudzīšu ceļš”**, 2024.gada 16.jūlijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

1 214 (viens tūkstotis divi simti četrpadsmit) **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 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atršanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7494 008 0178 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma 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	1/8 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas Ogres novadā, Tinūžu pagastā, "Rudzišu ceļš" .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektā tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4	Vērtēšanas datums	2024.gada 16.jūlijs.
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; – 1/8 domājamā daļa. Pamats: 2024.gada 16.janvāra valstij piekritīgas mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.3351R/23 (valstij piekritīgas mantas realizācijai un nodošanai bez maksas), Uzņēmuma reģistra 2015.gada 9.decembra lēmums Nr.6-12/221301.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts uz nekustamā īpašuma Ogres novadā, Tinūžu pagastā, "Rudzišu ceļš" daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātās īpašuma tiesības uz 1/8 domājamo daļu no zemes gabala ar kopējo platību 0.3082 ha.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Ceļa infrastruktūrai izmantota zemes vienība.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Transporta infrastruktūras teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērota ceļa infrastruktūrai.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	Tinūžu pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000184471 noraksts. Zemes robežu plāna kopija. Ogres novada pašvaldības izziņa. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes robežu plānā un VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija – 0,3082 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes robežu plānā un VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija – 0,3082ha. - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektrisko tīklu sakaru līnijām un kabeļu kanalizācija – 0,0045 ha. - aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu – 0,0238 ha.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Tinūžu pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.100000184471 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Tinūžu pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.100000184471 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15	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



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Transporta infrastruktūras teritorija
- 15 km zona ap lidlauku (TIN111)
- 5 km zona ap lidlauku (TIN112)

Papildu informācija

- Zemes vienība: 74940080178 (skatīt papildu informāciju)

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



TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

Informācijas avots: Ikskiles_novada_funkcionalais_zonejums_2_1_redakcija%20(9).pdf

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ogres novadā, Tīnūžu pagastā. Līdz Tīnūžu pagasta centram ir aptuveni 5 km jeb 10 min brauciens ar vieglo automašīnu, līdz Ikšķiles centram ir aptuveni 1 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Tīnūžu pagasta centru, Ikšķīli un citiem rajoniem nodrošina autobusu, maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz autoceļa P10 Ikšķīle - Ropaži. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Ikšķīle" ir aptuveni 1,2 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-		X			
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Ogres novadā, Tīnūžu pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7494 008 0178 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 0,3282 ha un kadastra apzīmējumu 7494 008 0178. 1/8 domājamai daļai atbilst 385,25 m².

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P10 Ikšķīle - Ropaži puses pa pašvaldības piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir		nav	X

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ceļa infrastruktūras uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ceļš, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

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 pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpienēmumiem:

- 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 lpašums 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 „lpašumu 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 ceļa infrastruktūras teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes uz kurām ir dzīvojamo māju apbūve, izvērtējot zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir ceļa infrastruktūrai piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Latvijas Banka publicējusi jaunākās (sagatavotas 2024.gada jūnijā) makroekonomiskās prognozes. 2024.gadā Latvijā prognozējama zema inflācija (1,5% un gausa iekšzemes kopprodukta (IKP) izaugsme (1,8%).

Šogad Latvijas tautsaimniecības izaugsmei vēl neļauj atjaunoties vājš ārējais pieprasījums, kas slāpē apstrādes rūpniecības un transporta nozares izrāvienu. Būvniecībā un nekustamā īpašuma tirgū saglabājas augsto procentu likmju un lielo izmaksu kavējošā ietekme. Kopumā 2024. gada pirmo mēnešu saņemtie dati rāda visai pieticīgu ekonomisko aktivitāti 1. ceturksnī, taču turpmākajos ceturkšņos vairāku nozaru izaugsme atjaunosies. Inflācijas atgriešanās zemā līmenī un ienākumu kāpums jau atspoguļojas pakalpojumu sektora pozitīvākā nākamo mēnešu pieprasījuma novērtējumā, kā arī sekmēs mazumtirdzniecības izaugsmi, savukārt lielu infrastruktūras projektu virzība ar ES fondu finansējumu un pakāpenisks ieguldījumu kāpums privātajā sektorā (piemēram, mājokļu būvniecībā un renovācijā) balstīs būvniecību. Gaidāms, ka prognožu periodā kopumā pieaugs eksporta pieprasījums, kas, visticamāk, sakrīt ar vairāku ražotāju redzējumu, kuri veic ieguldījumus ražošanas jaudās pašlaik. Taču transporta nozares attīstību turpinās kavēt ģeopolitiskie riski, t. sk. sankciju paplašināšana pret Krieviju un Baltkrieviju.

Pircēji galvenokārt vēlas iegādāties mājokļus, kas piemēroti tūlītējai dzīvošanai un to uzlabošanā nav jāiegulda papildu līdzekļi. Izvēloties dzīvokli, liela uzmanība tiek pievērsta mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte.

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkreditēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Izmaiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkreditēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītēja, vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkreditē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35% (Informācijas avots: <https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-aiznemuma-parkrediteseanu-nebus-jamaksa-lemj-saeima>.)

Saskaņā ar portāla cenubanka.lv informāciju pēdējā gada laikā Tīnūžu pagastā reģistrēti 9 darījumi ar satiksmes infrastruktūrai paredzētiem zemes gabaliem.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Tīnūžu pagasta rajonā		X	
2. Īpašuma novietojums Tīnūžu pagasta rajona daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums		X	
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Atbilstības potenciāls		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 analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Tīnūžu pagasta rajonā un Tīnūžu pagasta rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām 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. (Ogres raj Z-914, ID-1537731). Nekustamā īpašuma Ogres novadā, Tīnūžu pagastā, sastāvs: 1/24 domājamā daļa satiksmes infrastruktūrai paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar daļai atbilstošu platību 145 m². Ceļš ir ar grants segumu. Īpašums pārdots 2022.gada decembrī, pārdošanas cena bija 500 EUR, jeb 3,44 EUR /m².



Objekts Nr.2. (Ogres raj Z-915, ID-1653212). Nekustamā īpašuma Ogres novadā, Tīnūžu pagastā, sastāvs: 1/3 domājamā daļa satiksmes infrastruktūrai paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar daļai atbilstošu platību 186 m². Ceļš ir ar grants segumu. Īpašums pārdots 2023.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 625 EUR, jeb 3,36 EUR /m².



Objekts Nr.3. (Ogres raj Z-916, ID-1537839). Nekustamā īpašuma Ogres novadā, Tinūžu pagastā, sastāvs: 1/24 domājamā daļa satiksmes infrastruktūrai paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar daļai atbilstošu platību 169 m². Ceļš ir ar grants segumu. Īpašums pārdots 2022.gada decembrī, pārdošanas cena bija 500 EUR, jeb 2,96 EUR /m².



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	500		625		500	
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 ...	2022.gada decembrī	1.05	2023.gada jūlijs	1.03	2022.gada decembrī	1.05
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	525		644		525	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	145		186		169	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	3.62		3.46		3.11	
1. Zemes gabala novietojums novadā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums novada rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0.92	Mazāks	0.93	Mazāks	0.93
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-8.00		-7.00		-7.00	

Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	3.33	3.22	2.89
---	------	------	------

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	3.15
Vērtējamās 1/8 domājamās daļas zemes gabala platība, m ²	385.25
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	1 214

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 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 1/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7494 008 0178, kas atrodas **Ogres novadā, Tīnūžu pagastā, "Rudzišu ceļš"** un reģistrēts Tīnūžu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000184471, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 16.jūlijā* ir

1 214 (viens tūkstotis divi simti četrpadsmit) **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

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

Vērtētāja asistents

M.Birzulis

Vērtētāja asistents

I.Zadvornova

6. PIELIKUMI



LATVIJAS REPUBLIKA
OGRES rajons IKŠKILES novads
IKŠKILES lauku teritorija

Nekustamā īpašuma Rudzišu ceļš
kadastra Nr.7494 008 0178

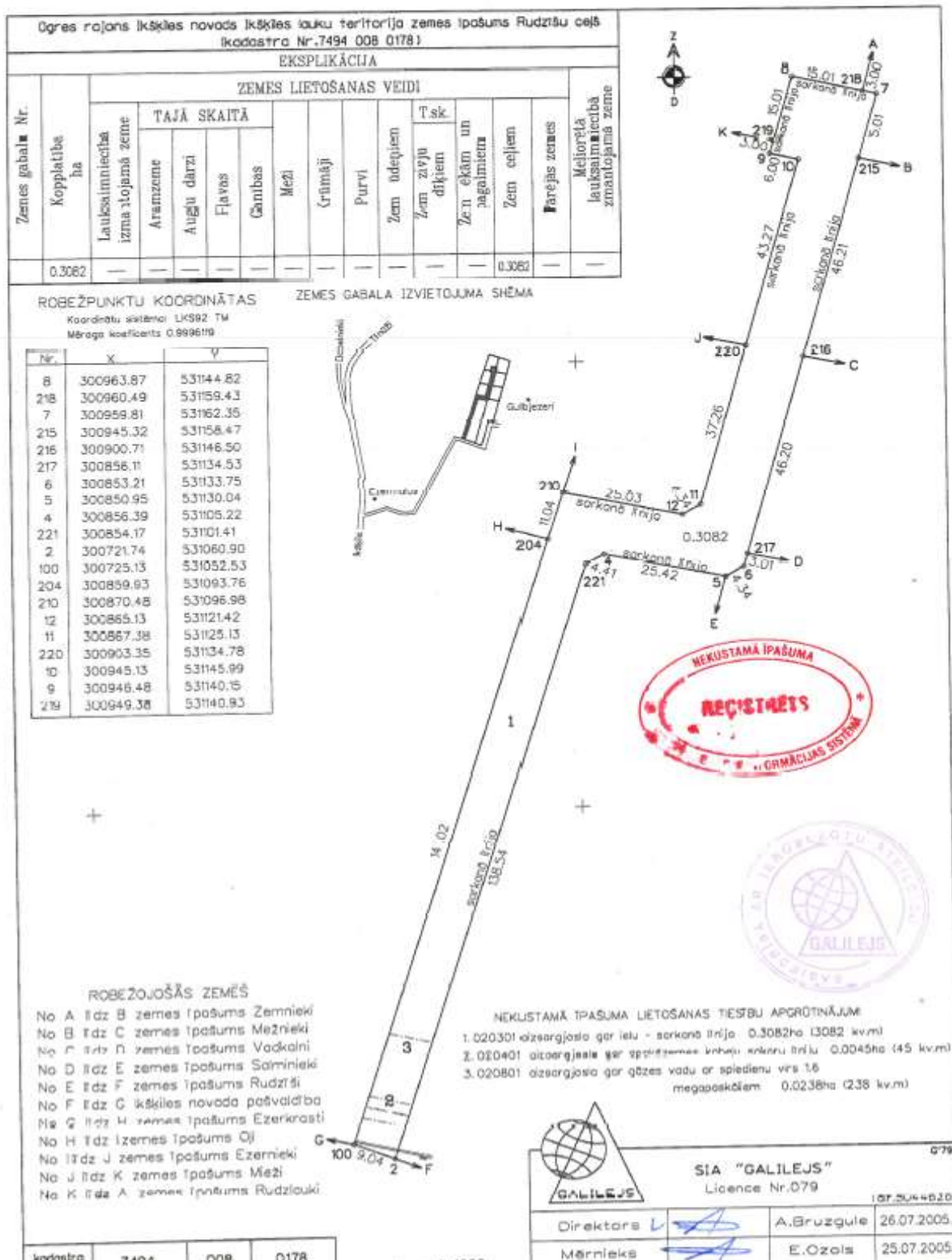
ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši SIA "JAKO" valdes locekļa Arnolda Jakubova 2005. gada 20. jūlija iesniegumam, Ogres rajona Ikšķiles novada domes 2005. gada 15. jūnija sēdes protokola Izrakstam Nr.9.§ 18. "Par detālpārplānojuma "Rudziši" apstiprināšanu" un Ogres rajona Ikšķiles novada domes 2005. gada 20. jūlija sēdes protokola Izrakstam Nr.10.§ 14.6. "Par adreses un īpašuma nosaukuma noteikšanu".

Plāns izgatavots sakarā ar nekustamā īpašuma Rudziši ar kadastra numuru 7494 008 0002 sadalīšanu un sastādīts pēc 2005. gada 25. jūlija zemes robežu uzņemšanas materiāliem mērogā 1:1000.

Zemes kopplatība ir 0.3082ha (3082 kv.m).

VALSTS ZEMES DIENESTS Lielrīgas reģionālā nodaļa			
KP Ogres rajona biroja vadītāja		Biruta Groza	





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. 2-5.1/1451
Uz 20.02.2024. Nr. 2/9-3/1380

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

Par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7494 008 0178

Ogres novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) 2024. gada 22. februārī saņemta valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk – VNĪ) 2024. gada 20. februāra vēstulē Nr. 2/9-3/1380 "Par informācijas sniegšanu", kurā lūgts sniegt informāciju par nekustamā īpašuma "Rudzišu ceļš", Tinūžu pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7494 008 0178, sastāvā ietilpstošo neapbūvēto zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7494 008 0178 (turpmāk – Zemes vienība).

Informējam, ka:

Atbilstoši Ikšķiles novada pašvaldības 2021. gada 27. janvāra saistošo noteikumu Nr. 2/2021 "Ikšķiles novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa"¹ (turpmāk – Teritorijas plānojums) Ikšķiles novada teritorijas funkcionālā zonējuma kartē² Zemes vienība atrodas teritorijā, kurai noteikta funkcionālā zona "Transporta infrastruktūras teritorija (TR)". Atļautie izmantošanas veidi un apbūves parametri minētajai funkcionālajai zonai noteikti Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu³ 624.–629. punktā.

Pašvaldības 2024. gada 20. februāra atbildes vēstulē Nr. 2/9-3/1380 jau minēts, ka saskaņā ar Teritorijas plānojumu "Rudzišu ceļš" ir noteikts par pašvaldības nozīmes ceļu.

¹ https://geolativija.lv/geo/tapis#document_19196

² <https://tapis.gov.lv/tapis/lv/downloads/112462>

³ <https://tapis.gov.lv/tapis/lv/downloads/112475>

Zemes vienība nav uzskatāma par starpgabalu Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punkta izpratnē.

Uz Zemes vienības atsavināšanu neattiecas likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 29. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi.

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

Līdz zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7494 008 0178 var nokļūt pa pašvaldībai piekritīgu ceļu, kas pieslēdzas valsts reģionālajam autoceļam P10 Inčukalns-Ropaži- Ikšķile.

Izpilddirektors

Pēteris Špakovskis

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

Inguna Nollendorfa
65036118
inguna.nollendorfa@ogresnovads.lv

