

2020.gada 19.martā

Atzinums par daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ogres novadā, Madlienas pagastā, Andriši
tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas
atsavināšanas likuma nosacījumiem

Ogres novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 7468 009 0064, kas atrodas **Ogres novadā, Madlienas pagastā, Andriši**, ir reģistrēts Madlienas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000570916 (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.

Viss nekustamais īpašums **Ogres novadā, Madlienas pagastā, Andriši**, sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7468 008 0094 un kopējo platību 2,5645 ha un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7468 009 0064 un kopējo platību 12,5 ha.

Pēc Pasūtītāja pieprasījuma, ar vērtēšanas objektu tiek saprasts – uz daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ogres novadā, Madlienas pagastā, Andriši**, īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātās atsevišķās lietošanas tiesības uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7468 008 0094 un kopējo platību 2,5645 ha. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Ogres novada pašvaldībai** 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 daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ogres novadā, Madlienas pagastā, Andriši**, 2020.gada 18.martā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

3 700 (trīs tūkstoši septiņi simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja ir noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts kopīpašuma lietošanas kārtības līgums, 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

Amis Zeilis
Valdes loceklis



SATURS

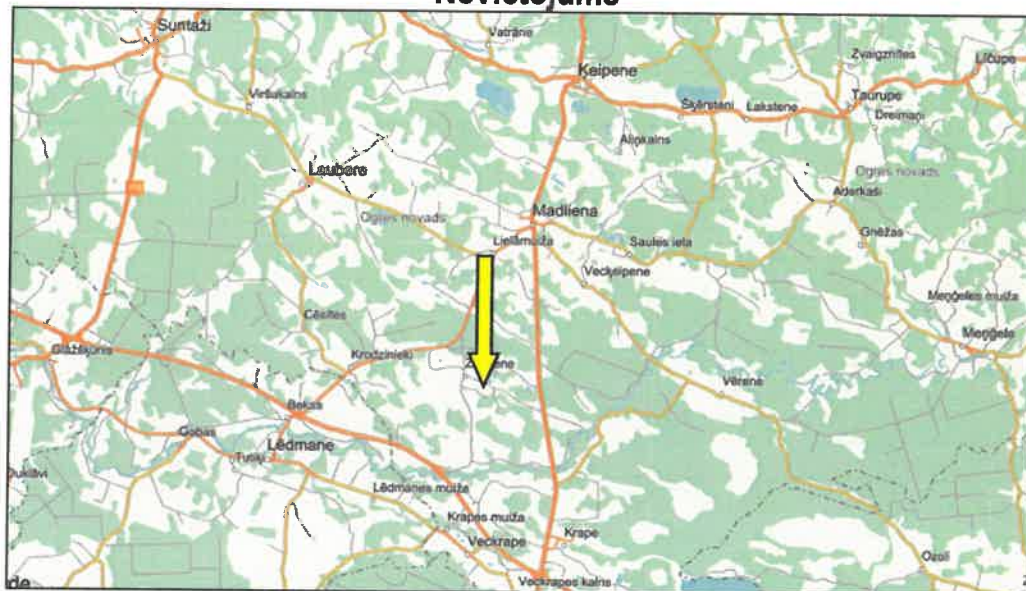
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 7468 009 0094 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

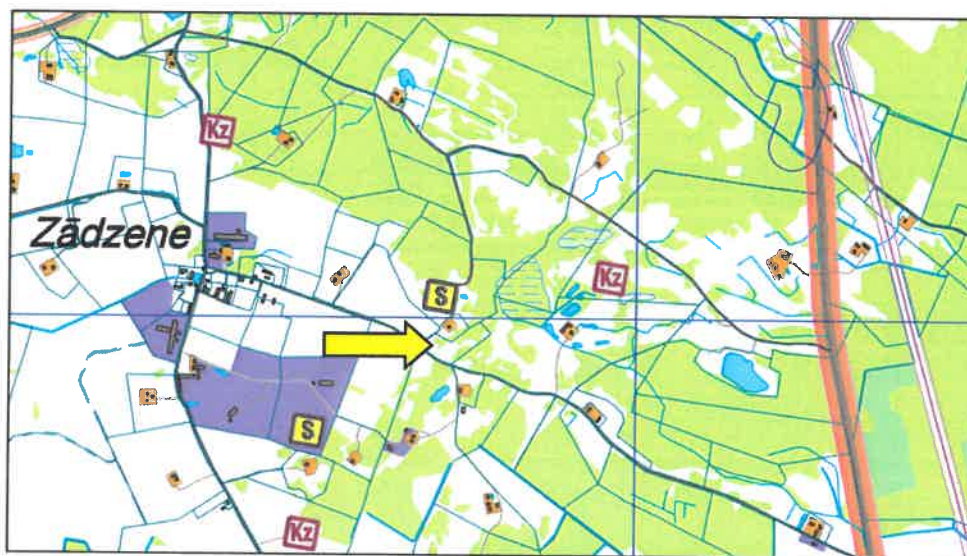
1.1 Vērtējamais īpašums	Daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas Ogres novadā, Madlienas pagastā, Andriši.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Ogres novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2020.gada 18.marts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.6 Īpašumtiesības	Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024455. Pamats: Ogres novada pašvaldības 2017.gada 28.jūlija uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.2-1.5.1/2193.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Pēc Pasūtītāja pieprasījuma, ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts – uz daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas Ogres novadā, Madlienas pagastā, Andriši , īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātās atsevišķās lietošanas tiesības uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7468 008 0094 un kopējo platību 2,5645ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās mājas celtniecībai, lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals un zaļās teritorijas.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās mājas celtniecībai, lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Madlienas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000570916 datorizdruka. Informācija par zemes vienību. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Madlienas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000570916 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,0414 ha. - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,1628 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Madlienas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000570916 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme - ceļa servitūta teritorija – 0,0176 ha.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- Īpašuma vērtība ir spēkā, ja ir noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts kopīpašuma lietošanas kārtības līgums, - 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



Lauksaimniecības teritorijas (L)



Zaļās teritorijas (Z)

Informācijas avots:

http://www.ogresnovads.lv/files/textdoc/teritorijas_planojums/OGRES_NOVADS_50000.pdf

3.FOTOATTĒLI



Piebraukšana zemes gabalam



Piebraukšana zemes gabalam



Piebraukšana zemes gabalam



Piebraukšana zemes gabalam





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ogres novadā, Madlienas pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Zādzene.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	Robežojas	1,5	7,5	35	65

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa Ogres – Madlienas aptuveni ir x km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 7468 009 0094 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 2,5645 ha un kadastra apzīmējumu 7468 009 0094.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,7169	66,9%
Krūmāji	0,83	32,4%
Zemes zem ceļiem	0,0176	0,7%
KOPĀ	2,5645	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P32 Skrīveri - Madliena puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 1,5 km pa ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas nav meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,7169 ha vai 66,9 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 25 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 un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;

- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

Saskaņā ar spēkā esošo Madlienas pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības zemju un zaļās teritorijās teritorijā.

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

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Starptautiskā kredītreitingu aģentūra "S&P Global Ratings" (S&P) paaugstinājusi Latvijas kredītreitingu no "A" līmeņa uz "A+" līmeni, saglabājot stabilu nākotnes novērtējumu. FM sniegtā informācija liecina, ka aģentūras "A+" piešķirtais kredītreitings nodrošina Latvijai vēsturiski augstāko līmeni kopš 1997. gada, kad Latvijai pirmo reizi tika noteikts valsts kredītreitings.

2019.gadā turpinājās ekonomikas augšupeja, iekšzemes kopproduktam (IKP) palielinoties par 2,2 % salīdzinājumā ar 2018. gadu. IKP faktiskajās cenās pēdējais bija 30,5 miljardi eiro, liecina Centrālās statistikas pārvaldes apkopotie dati.

2019.gada 4.ceturksnī, salīdzinot ar 3.ceturksni, IKP salīdzināmajās cenās pēc sezonāli un kalendāri izlīdzinātiem datiem palielinājās par 0,1%. Lauksaimniecībā, mežsaimniecībā un zivsaimniecībā 2019.gadā bija pieaugums par 12,8%, ko galvenokārt ietekmēja produkcijas apjoms pieaugums augkopībā un lopkopībā – par 23,8%, mežsaimniecībā un mežizstrādē – par 5,9%, bet samazinājums vērojams zivsaimniecības nozarē. 2019.gadā augkopības nozares attīstībai bija ļoti labvēlīgi laika apstākļi, kas veicināja Latvijas vēsturē lielākās graudu kopražas iegūšanu (3,2 milj. tonnu) un nodrošināja augkopības produkcijas pieaugumu pret iepriekšējo gadu par 46,4%. Savukārt lopkopības produkcijas apjoms samazinājās par 1,1% (lopkopības produkcijas cenas gada laikā pieaugušas par 3,9%).

Apstrādes rūpniecība pieaugusi par 2,1%. Pēc īpatsvara lielākajā apstrādes rūpniecības nozarē (koksnes un koka izstrādājumu ražošana) produkcijas izlaide saglabājās iepriekšējā gada līmenī. Pieaugums vērojams gatavo metālizstrādājumu ražošanā (par 13,6%), datoru, elektronisko un optisko iekārtu ražošanā (9,3%), elektrisko iekārtu ražošanā 16,0%), poligrāfijā un ierakstu reproducēšanā (7,5%). Savukārt samazinājums vērojams pārtikas produktu ražošanā – par 0,8%, nemetālisko minerālu izstrādājumu ražošanā – par 2,1%, mēbeļu ražošanā – par 2,8%.

Būvniecības produkcijas apjoms palielinājās par 2,9%. Ēku būvniecības apjoms gada laikā pieauga par 7,8%, inženierbūvniecības apjoms pieaudzis par 1,0%, savukārt specializētie būvdarbi veikti par 0,2% vairāk.

Mazumtirdzniecība 2019.gada laikā palielinājās par 2,4%, tajā skaitā pārtikas preču mazumtirdzniecība palielinājusies par 1,1 %, bet nepārtikas preču tirdzniecība pieaugusi par 4,2%. Automobiļu un motociklu vairumtirdzniecība, mazumtirdzniecība un remonts palielinājās par 6,2%, bet vairumtirdzniecība – par 5,3%.

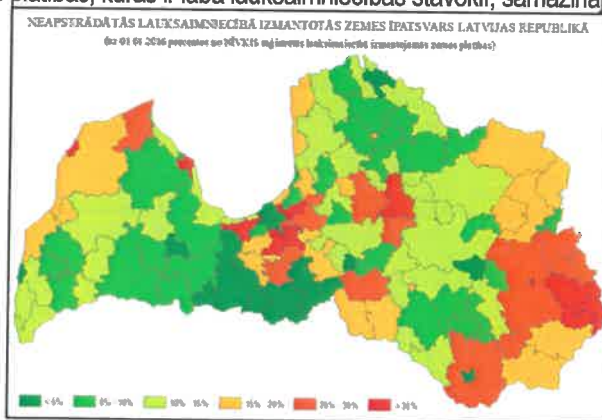
Izmitināšanas un ēdināšanas pakalpojumi palielinājušies par 8,0%, tajā skaitā izmitināšanā – par 1,2%, ēdināšanā – par 11,2%.

2019.gadā finanšu un apdrošināšanas nozarē bija kritums par 8,8%, ko noteica 10,9% samazinājums finanšu pakalpojumu darbībā un 17,8% sarukums finanšu pakalpojumu un apdrošināšanas darbības papildinošo darbību nozarē. Apdrošināšanas, pārāpdrošināšanas un pensiju uzkrāšanas nozares pieaugumu 4,6% apmērā nodrošināja atlīdzību prasību un cenu samazinājums.

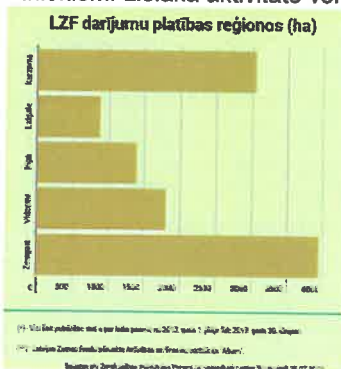
2019.gadā kopējais darbinieku atalgojums palielinājās par 8,6%, tai skaitā kopējā darba alga – par 8,3% un darba devēju sociālās iemaksas – par 9,9%. Visstraujāk kopējais darbinieku atalgojums palielinājās būvniecībā – par 13,5% un informācijas un komunikācijas pakalpojumu nozarē – par 9,8 %

Salīdzinot ar 2018.gadu, pērn bezdarbnieku skaits ir samazinājies par 11,5 tūkstošiem jeb 15,8%. Bezdarba līmenis Latvijā bija 6,3%, kas ir par 1,1 procentpunktu zemāks nekā 2018.gadā. Ekonomistu ieskatā situācijā, kad darbaspēks kļūst par arvien "retāku" ražošanas resursu, tas jāizmanto pēc iespējas gudrāk un efektīvāk. Vienlaikus no lielāka bezdarba pieauguma turpinās atturēt demogrāfiskā situācija Latvijā, respektīvi no darba tirgus aizejošo cilvēku skaits būs lielāks par tajā ienākošo.

Latvijā netiek izmantoti aptuveni 302 000 hektāru lauksaimniecībā izmantojamās zemes, to skaitā 103 400 meliorētas zemes. Pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem, 2017.gadā izmantotās lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopplatība bija 1 932 300 hektāru. Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas (VARAM) sagatavotajā Zemes politikas plānā 2016. – 2020. gadam atzīts, ka uz lauksaimniecībā izmantojamo zemju platību rēķina palielinājusies mežu platība. Citiem vārdiem sakot, kādreiz lauksaimniecībā izmantojamā zeme aizaug vai apzināti tiek aizaudzēta ar mežu. Lauku atbalsta dienesta (LAD) dati liecina, ka no 2010. līdz 2015. gadam mežs ieaudzēts 18 945 hektāros, savukārt šī un citu iemeslu dēļ zemes platības, kuras ir labā lauksaimniecības stāvoklī, samazinājušās par 63 575 hektāriem.



Ceturu gadu darbības laikā ZF kopumā ir izskatījis 2 294 pieteikumus un iegādājies (ieskaitot reversās nomas darījumu rezultātā iegūtos īpašumus) 580 nekustamos īpašumus 11 000 hektāru platībā par kopējo summu 31,06 miljoni eiro un lauksaimnieciskajā ražošanā atgriezis 389 hektārus. Visi LZF īpašumi galvenokārt tiek iznomāti Latvijas lauksaimniekiem. Lielākā aktivitāte vērojama Zemgalē un mazāka Latgalē.



Kopš 2017.gada oktobra ir mainīti nosacījumi un jau pusotru gadu LZF piedāvā lauksaimniekiem iespēju pārdot fondam lauksaimniecības zemi ar nomas un atpakaļpirkuma tiesībām pārdevējam jeb tā saucamo reversās nomas pakalpojumu. Reversā noma dod iespēju lauksaimniekiem stabilizēt ražošanu un sakārtot naudas plūsmu īstermiņā. Tā ir iespēja sakārtot uzņēmumu, nemainot īpašnieku struktūru un neuzņemoties papildus finanšu saistības. Pieprasījums pēc reversās nomas pakalpojuma ir lielāks, nekā sākotnēji tika plānots, informē fondā. Reversās nomas darījumu ietvaros LZF jau ir iegādājies 204 nekustamos īpašumus vairāk nekā 3 800 hektāru platībā par kopējo summu 11,3 miljoni eiro.

LZF izveidots, lai valstiskā līmenī veicinātu lauksaimniecības zemes resursu aizsardzību un pieejamību, racionālu, efektīvu un ilgtspējīgu izmantošanu, kā arī lauksaimniecībā izmantojamās zemes (LIZ) platību saglabāšanu lauksaimnieciskās ražošanas vajadzībām mūsdienās un nākamajām paaudzēm. Lai sasniegtu mērķus, LZF stratēģijā paredzēts līdz 2021.gada beigām uzkrāt LIZ aptuveni 18 000 hektāru apmērā, to iznomājot lauksaimnieciskās darbības veicējiem, tai skaitā 7 000 hektāru ar nomas un atpakaļpirkuma tiesībām īpašumu pārdevējiem. LZF pārvaldītāja –

Attīstības un finanšu institūcijas Altum – sniegtā informācija liecina, ka pie pašreizējās darījumu aktivitātes šis mērķis varētu tikt sasniegts jau līdz 2020.gada beigām. Pēc esošo mērķu sasniegšanas tiks izvirzīti jauni, lai sekmētu LIZ atgriešanu lauksaimniecībā un iesaistīšanu lauksaimnieciskajā ražošanā.

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 1500 EUR/ha līdz 3000 EUR/ha atkarībā no zemes auglības un piedāvātā zemes gabala izmēra. Zemgales reģiona lauksaimniecības zemju cenu līmenis ir augstāks, t.i. par no 4000 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 ūdenskrātuvu 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 atstātus, 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 800 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 3000 euro līdz 7000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat 8000 euro par hektāru. Arī Vidzemē - Jaunpiebalgas, Pārgaujas, Limbažu, Gulbenes un Madonas novadā - vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 2000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 1500 euro par hektāru. Kopumā Zemgalē vidējā cena ir no 2500 euro līdz 6000 euro par hektāru, bet Latgalē un Austrumvidzemē tā svārstās no 1000 euro līdz 2500 euro par hektāru. Cenu atšķirības atkarīgas no subsidiējām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.
- **Zeme mezsaimniecībai (mežizstrādei).** Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā šobrīd novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Lauksaimniecības zemēm (arī apbūvei), kas ietilpst īpašuma sastāvā, tiek atvēlēta otršķirīga loma. Galvenais faktors, kas nosaka īpašuma cenu šajā gadījumā, ir izcērtamās koksnes apjoms, kvalitāte, zemes gabala lielums un atrašanās vietai ir mazsvarīgāka nozīme. Mazāk interesē meža īpašumi, kuros pamatā dominē vidēja vecuma audzes un izcirtumi. Šādus meža īpašumus lielākoties iegādājas, ja tie atrodas blakus jau pircēja īpašumā esošam īpašumam. Par pieaugušiem mežiem tiek maksāts vidēji 6000-11000 EUR/ha, par birstaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-5000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 400-1200 EUR/ha.

Pircēju lokā ir gan Latvijas, gan ārvalstu kompānijas, kas tieši ir ieinteresētas palielināt jau sev piederošo saimniecisko meža zemju platības. Latvijā joprojām mēģina ienākt lielas ārzemju investoru kompānijas, kas vēlas jau nopirkt šeit jau esošo meža zemju apsaimniekošanas uzņēmumu, pamatā jau Latvijas iedzīvotājam piederošo, ar nolūku veikt tālāko meža zemju iegādi un apsaimniekošanu.

Kurzemes reģions, no meža zemju pircēju puses, ir viens no interesantākiem reģioniem, kas ir līdzvērtīgās pozīcijās ar Vidzemes reģionu pateicoties apalkoku pārstrādes uzņēmumu un ostu tuvumu. Mazāk interesantāks ir Latgales reģions, kas vairāk saistās ar meža īpašumu sadrumstalotību un lielu attālumu līdz ostām (papīrmalka, malka, zāgmateriāli eksportam), bet arī šajā reģionā situācija sāk mainīties, pateicoties tam, ka tiek atvērti jauni mazvērtīgās koksnes pārstrādes uzņēmumi, pamatā kokskaidu granulu ražošanā. Konkrēta meža īpašuma cena ir cieši saistīta ar tur esošās meža audzes tirgus vērtību, kā arī ar piebraucamo ceļu kvalitāti un attālumu līdz kokapstrādes uzņēmumiem un citām kokmateriālu iepirkšanas vietām.

Pēdējo divu gadu laikā Ogres novada Madlienas pagastā tika reģistrēti ~ 29 darījumi ar lauksaimniecībā / mežsaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem. Ogres novadā (kā arī kaimiņu novados) šobrīd ir ļoti ierobežots piedāvājums lauksaimniecības zemju tirgū. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Ogres novadā svārstās no 1500 EUR/ha līdz 3500 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 Madlienas pagasta 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. Zemes kvalitātes novērtējums			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 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 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 faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Ogres novadā un Madlienas pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

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

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

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (CBID-1114401). Nekustamā īpašuma Ogres novadā, Madlienas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2,4 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles, tas ir meliorēts. Īpašums pārdots 2019.gada augustā, pārdošanas cena bija 5 000 EUR jeb 2000 EUR/ha.



Objekts Nr.2. (CBID-1151179). Nekustamā īpašuma Ogres novadā, Ķeipenes pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 3,2 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 47 balles, tas ir meliorēts. Īpašums pārdots 2019.gada septembrī, pārdošanas cena bija 6 000 EUR jeb 1900EUR/ha.



Objekts Nr.3. (Ogre Z-683). Nekustamā īpašuma Ogres novadā, Madlienas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots zemes gabals ar kopējo platību 2,78 ha. Īpašums piedāvājumā kopš 2020.gada janvāra, orientājošā pārdošanas cena ir 8 000 EUR jeb 2900 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	5 000		6 000		8 000	
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	Piedāvājums	0,60
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2019.gada augusts	1,00	2019.gada septembris	1,00	Piedāvājumā kopš 2020.gada janvāra	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	5 000		6 000		4 800	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, ha	2,4		3,2		2,78	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2 083		1 875		1 727	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums novada daļā ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,01	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Sliktākas	1,02	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0,99	Lielāks	1,02	Lielāks	1,01
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, meliorācija ...	Labāks	0,70	Labāks	0,70	Labāks	0,85
8. Zemes kvalitātes novērtējums ...	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
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	1438		1406		1485	
Zemes gabalu kopējās platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	1443					
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, ha	2,565					
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	3 700					

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba 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 daļas no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7468 009 0064, kas atrodas **Ogres novadā, Madlienas pagastā, Andriši** un reģistrēts Madlienas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000570916, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2020.gada 18.martā* ir

3 700 (trīs tūkstoši septiņi simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja ir noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts kopīpašuma lietošanas līgums, 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



Vērtētāja asistents

Vērtētāja palīgs



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

M.Birzulis

I.Zadvornova

6. PIELIKUMI

ZEMGALES RAJONA TIESA

Madlienas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000570916

Kadastra numurs: 7468 009 0064

Nosaukums: Andriši

Adrese: Madlienas pag., Ogres nov.

Ieraksta Nr.	I. daļa 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 74680080094).		2.5645 ha
1.2.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 74680080111).		9.5864 ha
1.3.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 74680090064). Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes platība var tikt precizēta. Žurn. Nr. 300004431173, lēmums 25.09.2017, tiesnese Ligita Ertmane		12.5 ha
2.1.	Nekustamā īpašuma sastāvs pēc atdalīšanas:		
2.2.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 74680080094).		2.5645 ha
2.3.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 74680090064). Žurn. Nr. 300004773091, lēmums 29.01.2019, tiesnese Lauma Aina Keidena		12.5 ha

Ieraksta Nr.	I. daļa 2. iedaļa No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 74680080111.		9.5864 ha
1.2.	Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000585825.		
1.3.	Pamats: 2018. gada 17. decembra pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300004773091, lēmums 29.01.2019, tiesnese Lauma Aina Keidena		

Ieraksta Nr.	II. daļa 1. iedaļa Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024455.	1	
1.2.	Pamats: Ogres novada pašvaldības 2017.gada 28.jūlija uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.2-1.5.1/2193. Žurn. Nr. 300004431173, lēmums 25.09.2017, tiesnese Ligita Ertmane		

Ieraksta Nr.	II. daļa 2. iedaļa Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem	Daļa	Summa
Nav ierakstu			

Ieraksta Nr.	III. daļa 1. iedaļa Lietu tiesības, kas aprūstina nekustamu īpašumu	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Atzīme - ceļa servitūta teritorija.		0.0176 ha
1.2.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās.		0.0414 ha
1.3.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās.		0.1628 ha
1.4.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju.		0.15 ha
1.5.	Pamats: 2000.gada 4.oktobra zemes robežu plāni. Žurn. Nr. 300004431173, lēmums 25.09.2017, tiesnese Ligita Ertmane		

Ieraksta Nr.	III. daļa 2. iedaļa Pārgrozījumi 1. iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
74680090064	Andriši	18422	100000570916	Madlienas pagasts, Ogres novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	22241
Kopplatība:	15.1908
Platības mērvienība:	ha

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
74680080094	1/1	13184	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	13184
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020
Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.5645
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Starpgabals:	Nav

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.5645
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.7169
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	1.7169
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.8300
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:	0.0176
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	2.5645	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0176	ha
2	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0414	ha
3	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.1628	ha

74680080131	1/1	1009	"Ēdnica", Madlienas pag., Ogres nov., LV- 5045
74680090064	1/1	4229	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4229
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020
Nekustamā īpašuma objekta platība:	12.5000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	25
Starpgabals:	Nav

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	12.5000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.5000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	1.5000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	10.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.2000
Purvu platība:	0.7000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1000

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000024455	Ogres novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	74680090064	Brīvības iela 33, Ogre, Ogres nov., LV-5001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Madlienas pagasta zemesgrāmata	29.01.2019	-
Ogres pilsētas zemesgrāmata	25.09.2017	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.10.2018	-	Ogres novada pašvaldība; p.p. Atslēdziņš Ojārs
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņu	25.10.2018	10-2/67	Ogres novada pašvaldības Attīstības departamenta Nekustamo īpašumu pārvaldes nodaļa
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	18.04.2013	4 8.	Ogres novada pašvaldība
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	03.01.2013	1-20/2	Ogres novada pašvaldības Madlienas pagasta pārvalde
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	04.12.2012	3-7/67	Ogres novada pašvaldības Madlienas pagasta pārvalde
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	27.09.2012	9.36.	Ogres novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	27.09.2012	9.35.	Ogres novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	27.09.2012	9.35.	Ogres novada pašvaldība
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	27.04.2004	8.-6.2./9-5	LR VZD Lielrīgas Reģionālā Nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:10000	30.10.2000	-	VZD Lielrīgas reģionālās nod.NĪFB
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	04.10.2000	-	VZD Lielrīgas reģionālās nod.Mērn. Topogr. daļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	04.10.2000	-	VZD Lielrīgas reģionālās nod.Mērn. Topogr. daļa
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	14.06.2000	7	Madlienas pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	10.11.1999	15	Madlienas pagasta padome

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

Informācija par zemes vienību

kadastra apzīmējums 7468 008 0094
 īpašuma kadastra numurs 7468 009 0064

Adrese	Bez adreses
Teritorija	Madlienas pag.
Platība(m ²)	25645 (mērīts)
Kadastrālā vērtība (EUR)	13184
Stavuss	nekustamais īpašums
Ieguves veids	iegūts īpašumā darījuma rezultātā

Zemes īpašnieki

Īpašnieks	Ogres novada pašvaldība	1/1
bij.Nomnieks	Pūdnieks Andris	25645 m ²

Personas KR

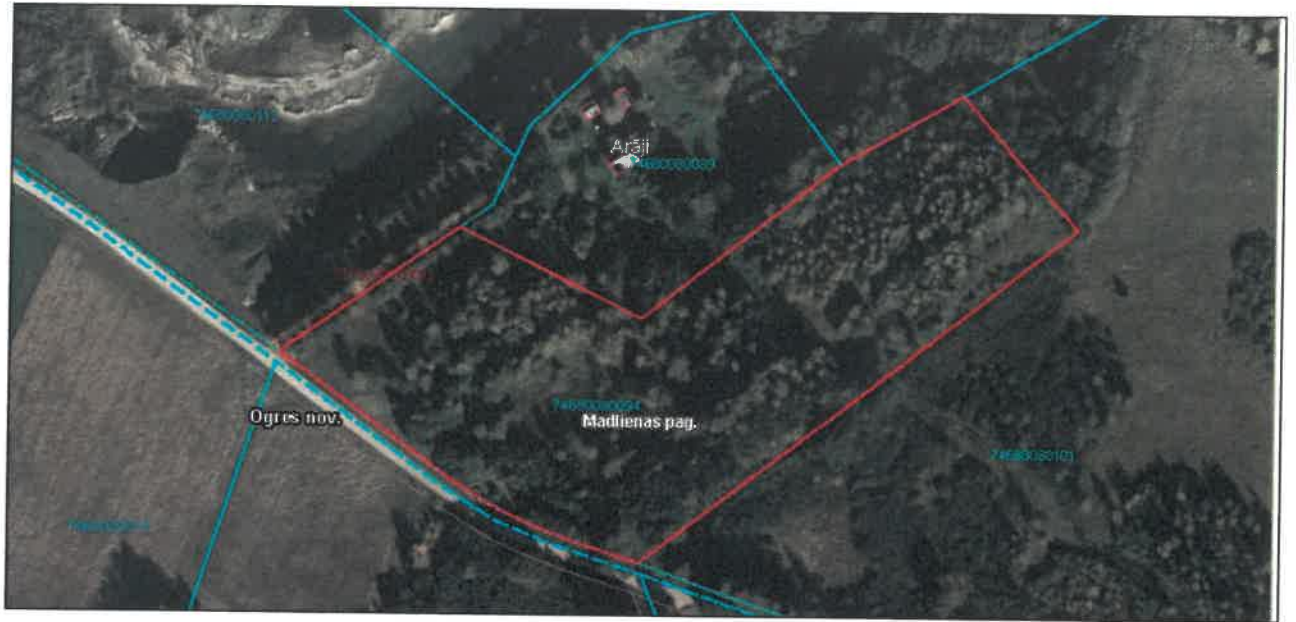
īpašnieks	Ogres novada pašvaldība	1/1
-----------	-------------------------	-----

Apgrūtinājumi

1	ceļa servitūta teritorija	ceļa servitūta teritorija	0.0176 ha
2	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0414 ha
3	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.1628 ha

Lietošanas mērķi

0601	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	25645 m ²
------	-----------------------------------	----------------------



CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LIVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV


Arnis Zeilis REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVA/2016/13
Issued on: 01/06/2011
Valid until: 31/05/2021

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org


Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA


Vilis Žuromskis
Chairman of the Board
LIVA

. Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LIVA) . Elizabetes street 65-7 . LV-1050 Rīga . Latvia .



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *23*

Arnis Zeilis

vārds, uzvārds

150366-11084

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1997. gada 3. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2018. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 11

Izsniegts

SIA «Interbaltija»

firma

Reģistrācijas Nr. 40003518352

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 17. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 17. septembrim
datums

A. Kandeļa

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07/06 2018. Noteikumiem
Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā