

Atskaite par trīs nekustamo īpašumu – zemes gabalu

**Lielā zaļā ielā 25, Garkalnē, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā,
Lielā zaļā ielā 19, Garkalnē, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā un
Zaļumu ielā 4, Garkalnē, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā ,**



novērtēšanu

Novērtējuma datums: 2024.gada 28.jūnijs

Rīgā, 2024.gada 11.jūlijā

Par trīs nekustamo īpašumu - zemes gabalu,

Lielā zaļā ielā 25, Garkalnē, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā,
Lielā zaļā ielā 19, Garkalnē, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā un
Zaļumu ielā 4, Garkalnē, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā ,
novērtēšanu,

Ropažu novada pašvaldībai.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši trīs nekustamo īpašumu – zemes gabalu:

- **Lielā zaļā ielā 25, Garkalnē, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā**, ar kadastra Nr. 8060 004 0622, kas ir reģistrēts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0049 1095;
- **Lielā zaļā ielā 19, Garkalnē, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā**, ar kadastra Nr. 8060 004 0982, kas ir reģistrēts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0019 5037,
- **Zaļumu ielā 4, Garkalnē, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā**, ar kadastra Nr. 8060 004 0983, kas ir reģistrēts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0022 3145, novērtēšanu.

Vērtējuma atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasti trīs zemes gabali: **1,0 ha, 3,03 ha un 3,56 ha.**

Mūsu darba uzdevums bija noteikt minēto trīs nekustamo īpašumu tirgus vērtību. Šis vērtējums ir sagatavots **iesniegšanai Ropažu novada pašvaldībā**. Novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai īpašuma atsavināšanai**.

Atskaite sagatavota balstoties uz Latvijas standartu “Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Vērtējuma atskaitē tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2024.gada 28.jūnijā**.

Darām Jums zināmu, ka trīs nekustamo īpašumu aprēķinātā:

- *Zemes gabala ar kadastra Nr. 8060 004 0622 tirgus vērtība* ir **EUR 30 100** (trīsdesmit tūkstoši viens simts euro).
- *Zemes gabala ar kadastra Nr. 8060 004 0982 tirgus vērtība* ir **EUR 86 000** (astoņdesmit seši tūkstoši euro).
- *Zemes gabala ar kadastra Nr. 8060 004 0983 tirgus vērtība* ir **EUR 84 600** (astoņdesmit četri tūkstoši seši simti euro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu un objektam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti vērtēšanas kopsavilkuma slēdzienā.

Vērtējums satur slēdzienu par īpašuma tiesībām uz vērtējamo objektu un tā tirgus vērtību, kā arī īsu nekustamā īpašuma aprakstu, tā novietojuma atzīmi kartē un fotoattēlus. Pielikumos datorizdrukas un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta kopija.

Ar cieņu,
SIA „Maks V vērtēšana”
Valdes loceklis

V. Belomains

Nekustamā īpašuma vērtētāja
LĪVA Sertifikāts Nr.122
Pateicamies par sadarbību, tālr. 67818686

L. Kazlauskas

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	4
2. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	7
2.1. ATRAŠANĀS VIETA	7
2.2. ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	7
2.3. KADAŠTRA KARTES	9
2.4. FOTOATTĒLI.....	12
2.5. ZEMES GABALU RAKŠTUROJUMS	15
2.6. PIEBRAUCAMO CEĻU KARTE	18
2.7. TOPOGRĀFISKAIS PLĀNS.....	20
2.8. TERITORIJAS PLĀNOJUMS	22
3. FAKTORI, KURI IETEKMĒ EKŠPERTU SLĒDZIENU	25
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	25
3.2. TIRGUS ANALĪZE	25
3.3. FAKTORI, KURI IETEKMĒ OBJEKTA VĒRTĪBU.....	29
4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	30
5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	31
5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	31
5.2. OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS, IZMANTOJOT TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	31
5.3. SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĪSS APRAKŠTS	32
5.4. APRĒĶINU TABULA	35
6. SLĒDZIENS.....	38
7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	39
8. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	40
9. IESNIEGTIE DOKUMENTI UN PIELIKUMI.....	41

PIELIKUMI

- Zemesgrāmatas nodalījumu noraksts
- Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem
- Informatīvas izziņas par zemes vienību atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem
- Informatīvās izdrukas no Būvniecības informācijas sistēmas
- Profesionālās kvalifikācijas apliecināošs dokuments

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

ADRESE/ATRAŠANĀS VIETA	Lielā zaļā iela 25, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-2137;
KADAŠTRA NR.	8060 004 0622
KADAŠTRA APZĪMĒJUMS	8060 004 1323
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA SASTĀVS	Zemes gabals ar kopējo platību 1,0 ha.
ĪPAŠUMTIESĪBAS	Īpašnieks: Ropažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000067986. Pamats: Garkalnes novada pašvaldības 2011.gada 13.maija nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai, zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2006.gada 29.maija (žurnāla Nr. 300001457215) lēmums, Garkalnes novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000223145. Pamats zemes pievienošanai: Garkalnes novada pašvaldības 2015.gada 20.novembra nostiprinājuma lūgums nekustamo īpašumu savienošanai.
PLĀNOTAIS (ATĻAUTAIS) IZMANTOŠANAS VEIDS	<ul style="list-style-type: none">• Rūpnieciskās apbūves teritorija (R), platība: 9729 m², attiecība pret zemes vienību: 97.4%• Ūdeņu teritorija (Ū), platība: 263 m², attiecība pret zemes vienību: 2.6%
REĢISTRĒTAIS LR VZD LIETOŠANAS MĒRĶIS	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve
ESOŠAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	Brīvs no apbūves zemes gabals.
LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	Zemes gabals, kas piemērots perspektīvai apbūvei.
VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS	Ropažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000067986.
VĒRTĒJUMA MĒRĶIS	Vērtējamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai īpašuma atsavināšanai.
ATZĪMES UN AIZLIEGUMI	Nav ierakstu
LIETU TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI	Zemesgrāmatas nodalījumā nav reģistrēti lietu tiesību apgrūtinājumi. VZD nav reģistrēti lietu tiesību apgrūtinājumi.
VĒRTĪBA	
TIRGUS VĒRTĪBA*:	EUR 30 100 (trīsdesmit tūkstoši viens simts euro).
ĪPAŠUMA APSKATE UN NOVĒRTĒŠANA TIKA VEIKTA	2024.gada 28.jūnijs.
PIEZĪME	<ul style="list-style-type: none">• Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktā vērtība var būt neatbilstoša.

ADRESE/ATRAŠANĀS VIETA	Lielā zaļā iela 19, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.
KADAŠTRA NR.	8060 004 0982
KADAŠTRA APZĪMĒJUMI	8060 004 0982
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA SASTĀVS	Zemes gabals ar kopējo platību 3,03 ha.
ĪPAŠUMTIESĪBAS	Īpašnieks: Garkalnes pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 9000002431. Pamats: 2005. gada 29. septembra pašvaldības izziņa Nr. 3-10/510. VZD reģistrēts īpašnieks: Ropažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000067986.
PLĀNOTAIS (ATĻAUTAIS) IZMANTOŠANAS VEIDS	<ul style="list-style-type: none"> • Rūpnieciskās apbūves teritorija (R), platība: 29459 m², attiecība pret zemes vienību: 97.2% • Ūdeņu teritorija (Ū), platība: 830 m², attiecība pret zemes vienību: 2.8%
REĢISTRĒTAIS LR VZD LIETOŠANAS MĒRĶIS	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve.
ESOŠAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	Brīvs no apbūves zemes gabals.
LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	Zemes gabals, kas piemērots perspektīvai apbūvei.
VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS	Ropažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000067986.
VĒRTĒJUMA MĒRĶIS	Vērtējamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai īpašuma atsavināšanai.
ATZĪMES UN AIZLIEGUMI	Nav ierakstu
LIETU TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI	<p>Zemesgrāmatas nodaļumā reģistrēti lietu tiesību apgrūtinājumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 43 m aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 110 kV - 0.08 ha - 200 m aizsargjosla gar dzelzceļu - 0.21 ha <p>VZD reģistrēti lietu tiesību apgrūtinājumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0.0800 ha - aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu - 0.2100 ha <p><i>Minētie apgrūtinājumi vērtējami kā vērtību maz ietekmējošs faktors.</i></p>
VĒRTĪBA	
TIRGUS VĒRTĪBA*:	EUR 86 000 (astoņdesmit seši tūkstoši euro).
ĪPAŠUMA APSKATE UN NOVĒRTĒŠANA TIKA VEIKTA	2024.gada 28.jūnijs.
PIEZĪME	<ul style="list-style-type: none"> • Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktā vērtība var būt neatbilstoša.

ADRESE/ATRAŠANĀS VIETA	Zaļumu iela 4, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-2137
NOSAUKUMS	Ataudzes 2
KADASTRA NR.	8060 004 0983
KADASTRA APZĪMĒJUMI	8060 004 1251
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA SASTĀVS	Zemes gabals ar kopējo platību 3,56 ha.
ĪPAŠUMTIESĪBAS	Īpašnieks: Garkalnes pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000024313. Pamats: 2006. gada 9. maija Garkalnes novada domes uzziņa Nr.3-09/327. VZD reģistrēts īpašnieks: Ropažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000067986.
PLĀNOTAIS (ATĻAUTAIS) IZMANTOŠANAS VEIDS	<ul style="list-style-type: none"> Rūpnieciskās apbūves teritorija (R), platība: 34989 m2, attiecība pret zemes vienību: 98.3% Ūdeņu teritorija (Ū), platība: 620 m2, attiecība pret zemes vienību: 1.7%
REĢISTRĒTAIS LR VZD LIETOŠANAS MĒRĶIS	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve.
ESOŠAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	Brīvs no apbūves zemes gabals.
LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	Zemes gabals, kas piemērots perspektīvai apbūvei.
VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS	Ropažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000067986.
VĒRTĒJUMA MĒRĶIS	Vērtējamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai īpašuma atsavināšanai.
ATZĪMES UN AIZLIEGUMI	Nav ierakstu.
LIETU TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI	<p>Zemesgrāmatas nodalījumā reģistrēti lietu tiesību apgrūtinājumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ķīmiskās aizsardzības teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 3.56 ha aizsargjoslas teritorija ap purvu > 100 ha - 3.56 ha aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide - 0.23 ha <p>VZD reģistrēti lietu tiesību apgrūtinājumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 3.5600 ha vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap purvu ar platību, lielāku par 100 hektāriem - 3.5600 ha eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti - 0.1300 ha aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide - 0.2300 ha <p><i>Minētie apgrūtinājumi vērtējami kā vērtību maz ietekmējošs faktors.</i></p>
VĒRTĪBA	
TIRGUS VĒRTĪBA*:	EUR 84 600 (astoņdesmit četri tūkstoši seši simti euro).
ĪPAŠUMA APSKATE UN NOVĒRTĒŠANA TĪKA VEIKTA	2024.gada 28.jūnijs.
PIEZĪME	<ul style="list-style-type: none"> Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktā vērtība var būt neatbilstoša.

*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 rīkojoties kompetēti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.

* Definīcijas no "Īpašumu vērtēšanas", LVS 401:2013. p.2.1.11.

2. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

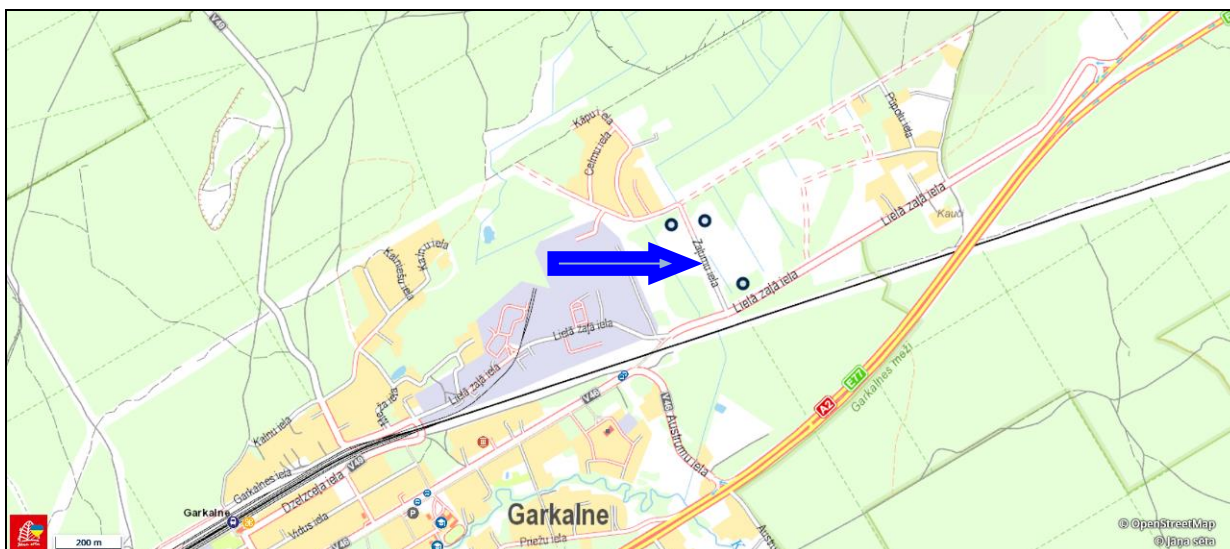
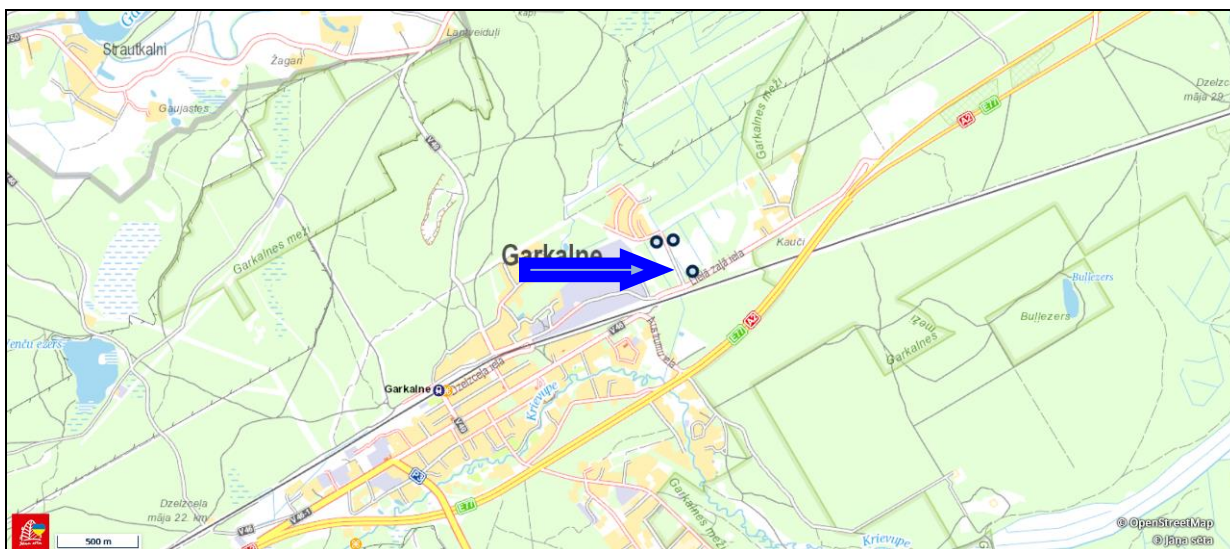
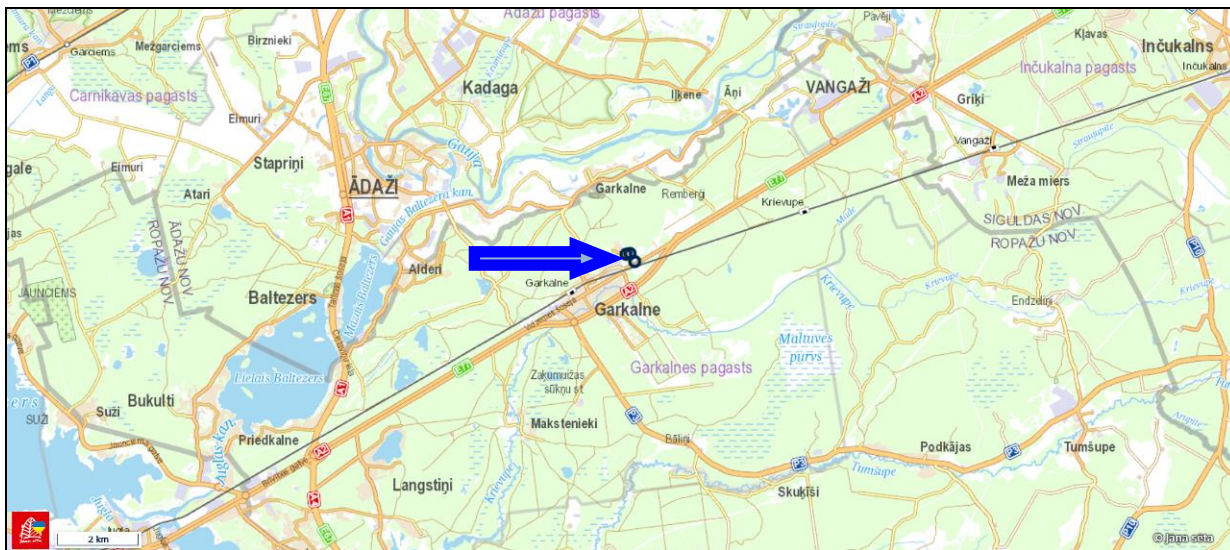
2.1. ATRAŠANĀS VIETA

<p>NOVIETOJUMS:</p>	<p>Vērtējamais Objekts atrodas Ropažu novada Garkalnes pagastā, ciematā - Garkalne, 15 km no pagasta domes Bergos un 25 km no Rīgas pilsētas centra.</p>
<p>PIEKĻŪŠANAS IESPĒJAS, PLŪSMAS INTENSITĀTE, SABIEDRISKĀ TRANSPORTA PIEEJAMĪBA:</p>	<p>Pieklūšana pa pašvaldībai piederošo Lielā zaļā ielu, kas klāta ar asfalta segumu, apgaismota un Zaļumu ielu, kas klāta ar grants segumu. Sabiedriskā transporta satiksmi nodrošina starppilsētu autobusu reisi un vilcieni. Pietura atrodas ~ 500 mm attālumā uz Vidzemes šosejas, dzelzceļa stacija „Garkalne” atrodas ~ 1,0 km attālumā no Vērtējamā Objekta. Brauciens līdz Rīgas pilsētas centram ilgst apmēram 30 - 50 minūtes ar vieglo automašīnu, atklātībā no satiksmes blīvuma.</p>
<p>APKĀRTĒJĀ APBŪVE:</p>	<p>Teritorija, kur atrodas īpašums, pēdējos gados ir attīstījies kā privātmāju rajons un paredzams, ka arī nākotnē turpinās attīstīties un izveidosies kā privātmāju rajons. Tuvumā arī atrodas komercapbūve (noliktavu, ražošanas / darbnīcas ēkas).</p>
<p>APKĀRTNE, INFRASTRUKTŪRA:</p>	<p>Rajonā, kurā atrodas Vērtējamais Objekts, ir vidēji attīstīta sociālā infrastruktūra. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti atrodas netālu no Vērtējamā Objekta – pietiekamā skaitā tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības iestādes (Garkalnes pamatskola, PII), pasts un medicīnas iestādes (Garkalnes doktorāts).</p>

2.2. ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



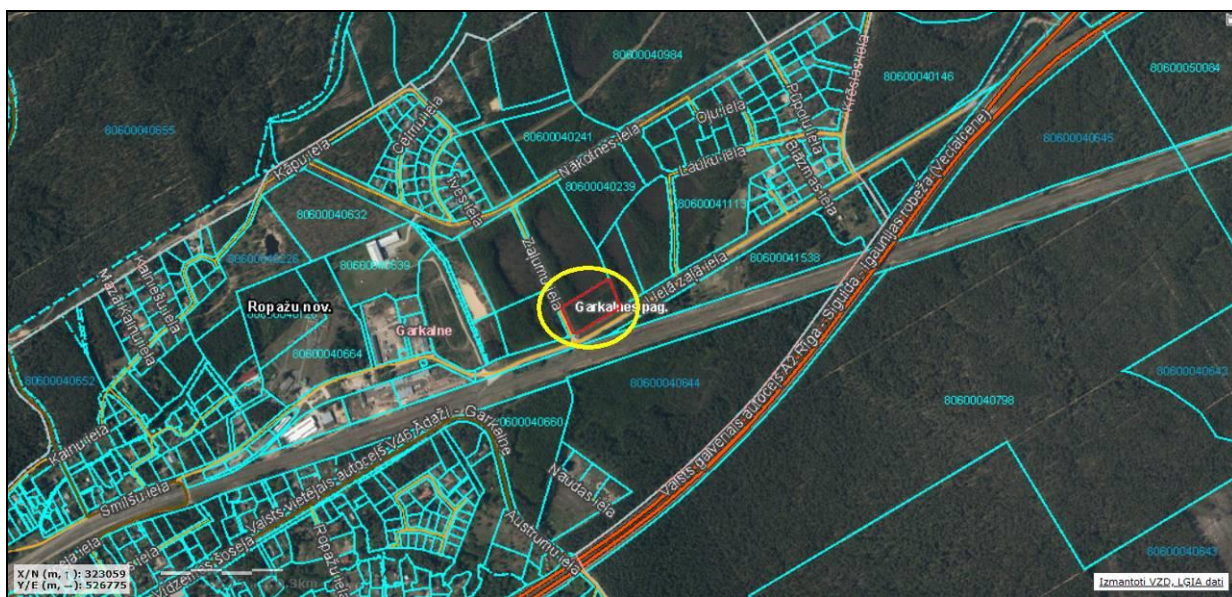
Trīs nekustamo īpašumu –zemes gabalu - Lielā zaļā ielā 25, Garkalnē, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā,
Lielā zaļā ielā 19, Garkalnē, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā un Zaļumu ielā 4, Garkalnē, Garkalnes
pagastā, Ropažu novadā , novērtējums 2024.gada 28.jūnijā



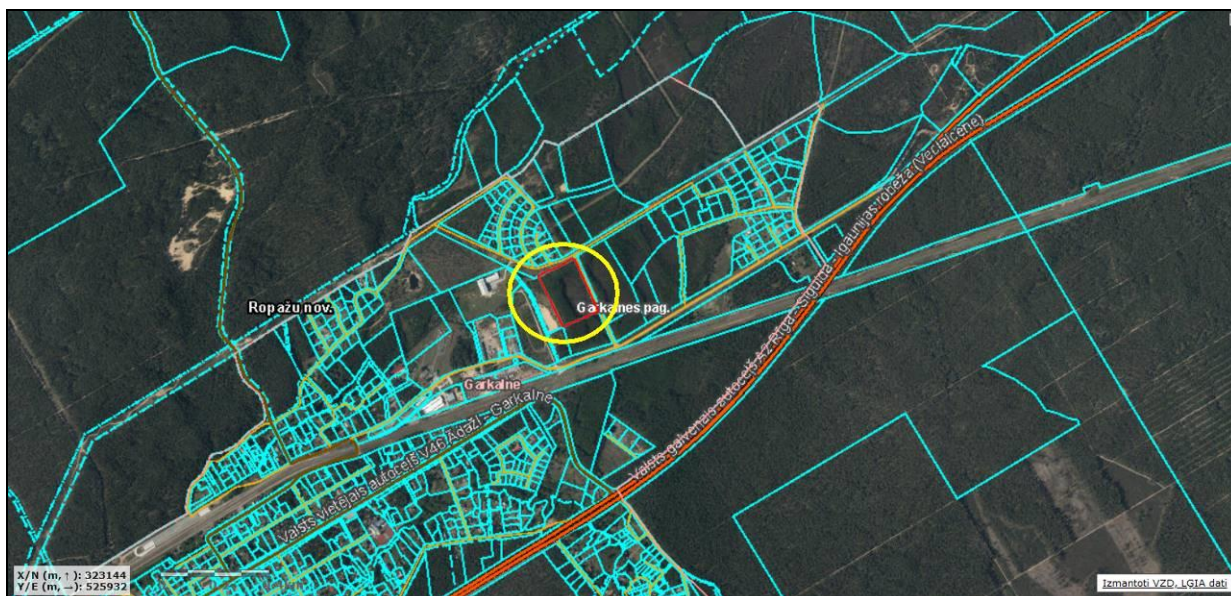
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

2.3. KADAŠTRA KARTES

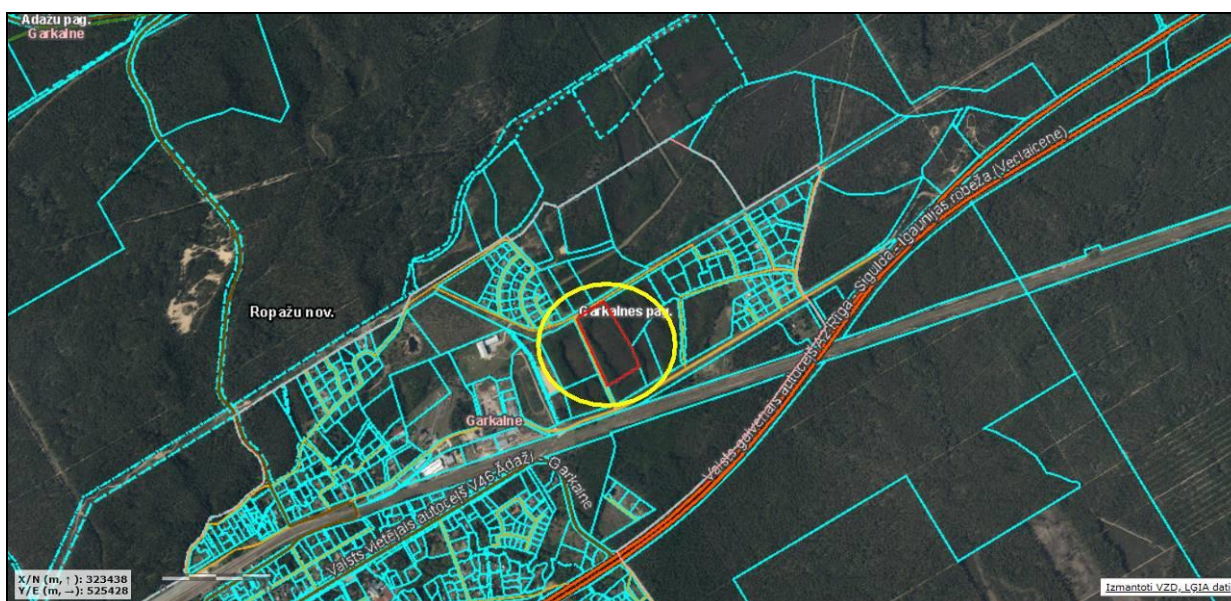
Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 004 0622



Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 004 0982



Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 004 0983



2.4. FOTOATTĒLI

Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 004 0622



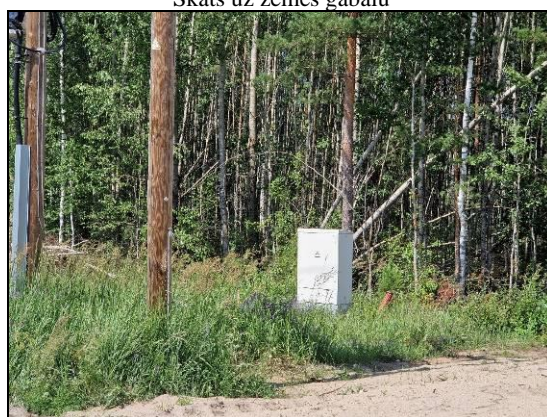
Piebraucamais ceļš / Lielā zaļā iela



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu / elektrības sadalnes skapis



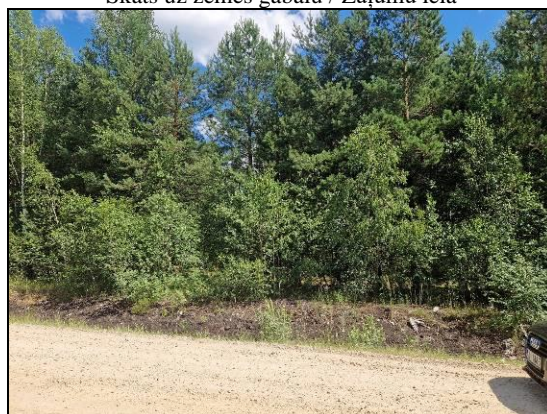
Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu / Zaļumu iela



Skats uz zemes gabalu / Pērses iela



Skats uz zemes gabalu / Pērses iela

Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 004 0982



Piebraucamais ceļš / Zaļumu iela



Skats uz zemes gabalu / Zaļumu iela



Skats uz zemes gabalu / Zaļumu iela



Skats uz zemes gabalu / Zaļumu iela



Skats uz zemes gabalu / Zaļumu iela



Skats uz zemes gabalu / Zaļumu un Nākotnes ielu krustojums



Skats uz zemes gabalu / Nākotnes iela



Skats uz zemes gabalu / Nākotnes iela

Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 004 0983



Piebraucamais ceļš / Zaļumu iela



Skats uz zemes gabalu / Zaļumu iela



Skats uz zemes gabalu / Zaļumu iela



Skats uz zemes gabalu / Zaļumu iela



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu / Zaļumu un Nākotnes ielu krustojums

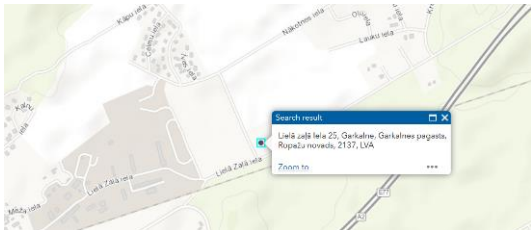


Skats uz zemes gabalu / Nākotnes iela



Skats uz zemes gabalu / Nākotnes iela

2.5. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

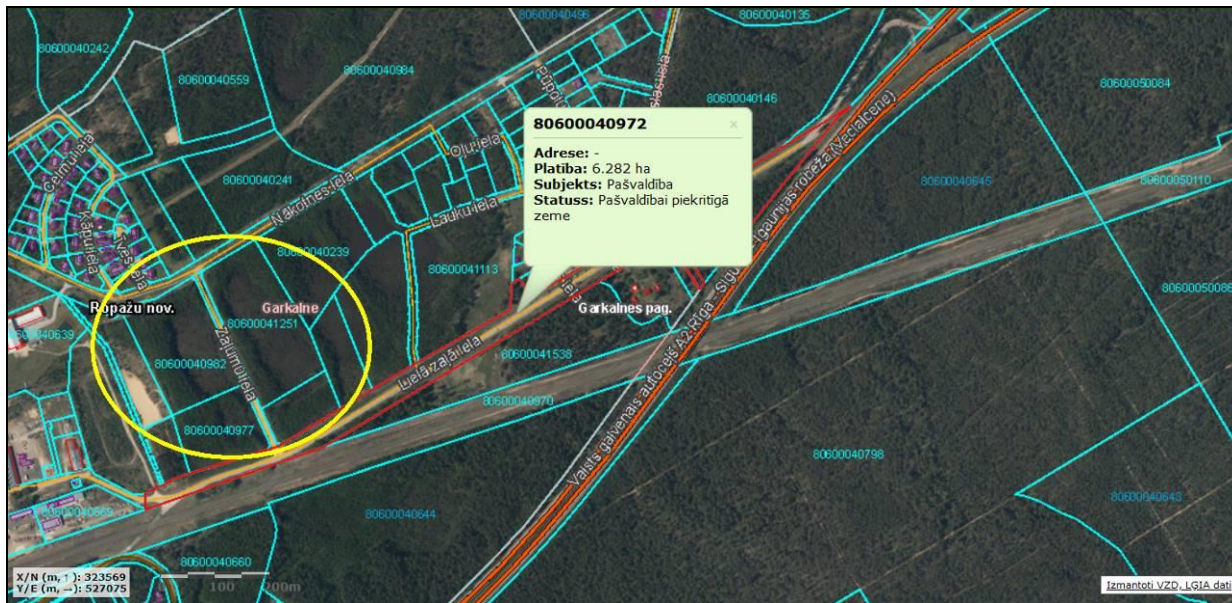
ADRESE/ATRAŠANĀS VIETA	Lielā zaļā iela 25, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-2137;
Platība	1,0 ha, no tiem” Mežu platība: 1.0000 ha t.sk. Jaunaudzes platība: 0.4600 ha
Kadastra Nr.	8060 004 0622
Kadastra apzīmējums	8060 004 1323
Perimetra kontūras (forma)	Tuvināts taisnstūra formai.
Reljefs	Nosacīti līdzens.
Gruntsūdeņi	Paaugstināts mitruma līmenis netiek konstatēts. Zemes gabalu šķērso grāvis.
Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):	Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartēs informācijas par applūdumiem teritorijā netiek fiksēta. 
Nožogojums	Nav.
Nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām	Apskates datumā inženierkomunikāciju pieslēguma vietas netika konstatētas. No inženiertehniskiem tīkliem pastāv iespēja pieslēgties elektroapgādes tīkliem, kuru nepieciešams pievilkt vērtējamam Objektam noteiktajā kārtībā no blakus esošiem tīkliem. Elektrības sadalne pie īpašuma. Centralizēto inženierkomunikāciju tuvumā nav.
Piebraucamais ceļš	Asfalta segums
Piebraukšanas iespējas	Piebraukšana ir iespējama pa pašvaldībai piederošiem ceļiem. Nobrauktuve nav izbūvēta.
Plānotais (atļautais) izmantošanas veids	<ul style="list-style-type: none"> Rūpnieciskās apbūves teritorija (R), platība: 9729 m², attiecība pret zemes vienību: 97.4% Ūdeņu teritorija (Ū), platība: 263 m², attiecība pret zemes vienību: 2.6%
Izmantošanas veids (VZD)	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve.
Labiekārtošana	Bez speciāla labiekārtojuma.
Apbūve	Nav.
Apaugums	Skuju un lapu koki, krūmāji.
Robežas	Robežojas ar piebraucamiem ceļiem un blakus esošo īpašumu.
Aprūtinājumi (LR VZD)	Nav reģistrēti

ADRESE/ATRAŠANĀS VIETA	Lielā zaļā iela 19, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.;
Platība	3,03 ha, , no tiem” Mežu platība: 3.0300 ha t.sk. Jaunaudzes platība: 1.5600 ha
Kadastra Nr.	8060 004 0982
Kadastra apzīmējums	8060 004 0982
Perimetra kontūras (forma)	Tuvināts taisnstūra formai.
Reljefs	Nosacīti līdzens.
Gruntsūdeņi	Paaugstināts mitruma līmenis netiek konstatēts. Zemes gabalu šķērso grāvis.
Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):	Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartēs informācijas par applūdumiem teritorijā netiek fiksēta. 
Nožogojums	Nav.
Nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām	Apskates datumā inženierkomunikāciju pieslēguma vietas netika konstatētas. Īpašums gar ziemeļu un austrumu robežām ir apgrūtināts ar gaisvadu elektrības līniju, pie īpašuma atrodas apgaismes sadalne, kurā iespējams, var arī ierīkot elektrības pieslēgumu. Pie Nākotnes ielas atrodas centralizētais ūdensvads un kanalizācija (SIA "Garkalnes inženiertīkli"). No inženiertehniskiem tīkliem pastāv iespēja pieslēgties elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, kurus nepieciešams pievilkt vērtējamam Objektam noteiktajā kārtībā no blakus esošiem tīkliem, kas atrodas ~ 30 m attālumā.
Piebraucamais ceļš	Lielā zaļā iela: grants / asfalta segums Nākotnes iela: asfalta segums
Piebraukšanas iespējas	Piebraukšana ir iespējama pa pašvaldībai piederošiem ceļiem. Nobrauktuve nav izbūvēta.
Plānotais (atļautais) izmantošanas veids	<ul style="list-style-type: none"> Rūpnieciskās apbūves teritorija (R), platība: 29459 m², attiecība pret zemes vienību: 97.2% Ūdeņu teritorija (Ū), platība: 830 m², attiecība pret zemes vienību: 2.8%
Izmantošanas veids (VZD)	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve.
Labiekārtošana	Bez speciāla labiekārtojuma.
Apbūve	Nav.
Apaugums	Skuju un lapu koki, krūmāji.
Robežas	Robežojas ar piebraucamiem ceļiem un blakus esošo īpašumu.
Apgrūtinājumi (LR VZD)	<ul style="list-style-type: none"> aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0.0800 ha aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu - 0.2100 ha <p><i>Minētie apgrūtinājumi vērtējami kā vērtību maz ietekmējošs faktors.</i></p>

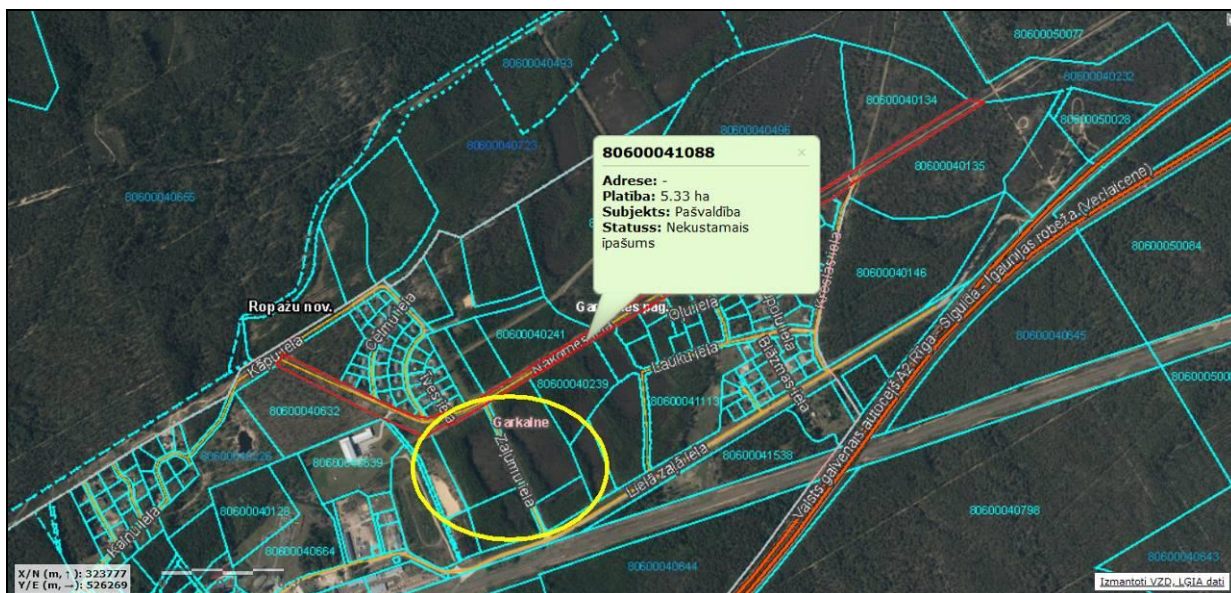
ADRESE/ATRAŠANĀS VIETA	Zaļumu iela 4, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.;
Platība	3,56 ha, , no tiem” Mežu platība: 3.5600 ha t.sk. Jaunaudzes platība: 2.0100 ha
Kadastra Nr.	8060 004 0983
Kadastra apzīmējums	8060 004 1251
Perimetra kontūras (forma)	Tuvināts taisnstūra formai.
Reljefs	Nosacīti līdzens.
Gruntsūdeņi	Paaugstināts mitruma līmenis netiek konstatēts. Zemes gabalu šķērso grāvis.
Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):	Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartēs informācijas par applūdumiem teritorijā netiek fiksēta.  Īpašumā nav veikta topogrāfija, rietumu daļā blakus īpašumi ir uzrādīti kā applūstošie.
Nožogojums	Nav.
Nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām	Apskates datumā inženierkomunikāciju pieslēguma vietas netika konstatētas. No inženiertehniskiem tīkliem pastāv iespēja pieslēgties elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, kurus nepieciešams pievilkt vērtējamam Objektam noteiktajā kārtībā no blakus esošiem tīkliem, kas atrodas ~ 150 m attālumā, pie Nākotnes ielas 28.
Piebraucamais ceļš	Lielā zaļā iela: grants / asfalta segums Nākotnes iela: zemes segums (bez seguma).
Piebraukšanas iespējas	Piebraukšana ir iespējama pa pašvaldībai piederošiem ceļiem. Nobrauktuve nav izbūvēta.
Plānotais (atļautais) izmantošanas veids	• Rūpnieciskās apbūves teritorija (R), platība: 34989 m2, attiecība pret zemes vienību: 98.3% • Ūdeņu teritorija (Ū), platība: 620 m2, attiecība pret zemes vienību: 1.7%
Izmantošanas veids (VZD)	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve.
Labiekārtošana	Bez speciāla labiekārtojuma.
Apbūve	Nav.
Apaugums	Skuju un lapu koki, krūmāji.
Robežas	Robežojas ar piebraucamiem ceļiem un blakus esošo īpašumu.
Apgrūtinājumi (LR VZD)	<ul style="list-style-type: none"> - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 3.5600 ha - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap purvu ar platību, lielāku par 100 hektāriem - 3.5600 ha - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti - 0.1300 ha - aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide - 0.2300 ha <p>Minētie apgrūtinājumi vērtējami kā vērtību maz ietekmējošs faktors.</p>

Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024. gada 28.jūnijā. Nekustamo īpašumu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtētāja Liudmila Kazlauskas.

2.6. PIEBRAUCAMO CEĻU KARTE



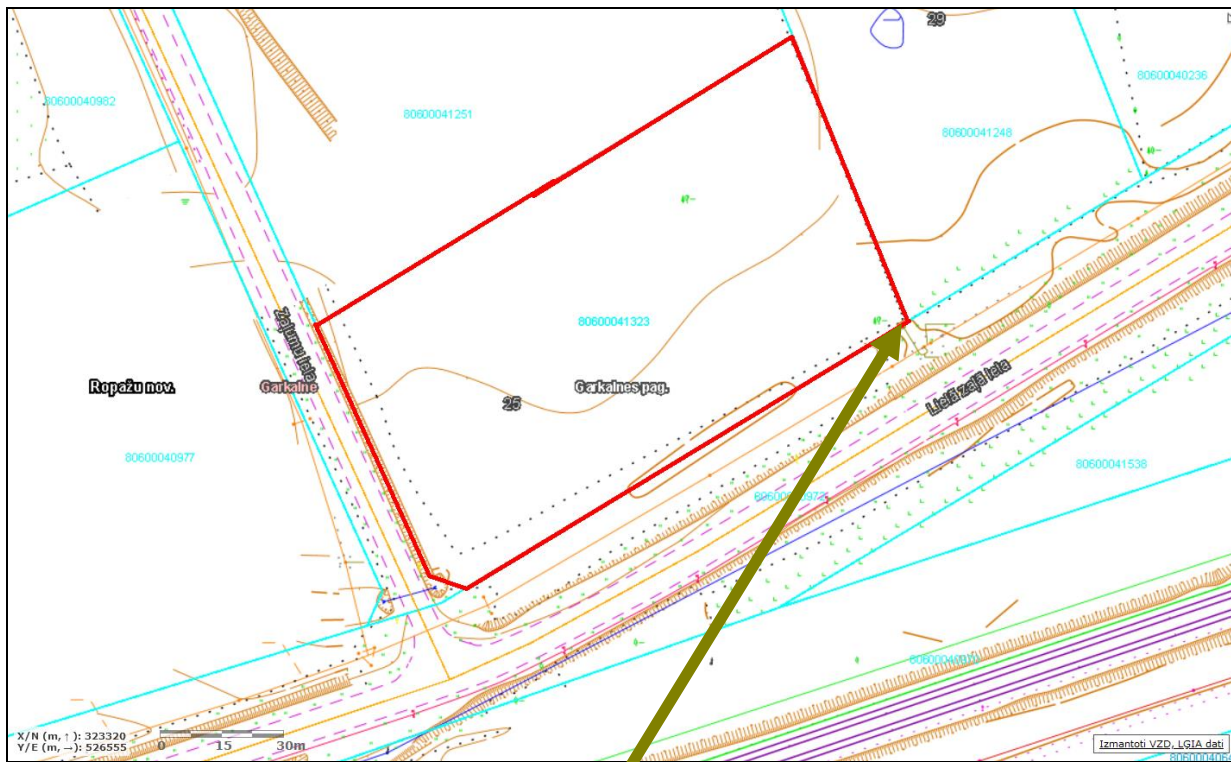
Trīs nekustamo īpašumu –zemes gabalu - Lielā zaļā ielā 25, Garkalnē, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā,
Lielā zaļā ielā 19, Garkalnē, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā un Zaļumu ielā 4, Garkalnē, Garkalnes
pagastā, Ropažu novadā , novērtējums 2024.gada 28.jūnijā



<http://www.kadastrs.lv>

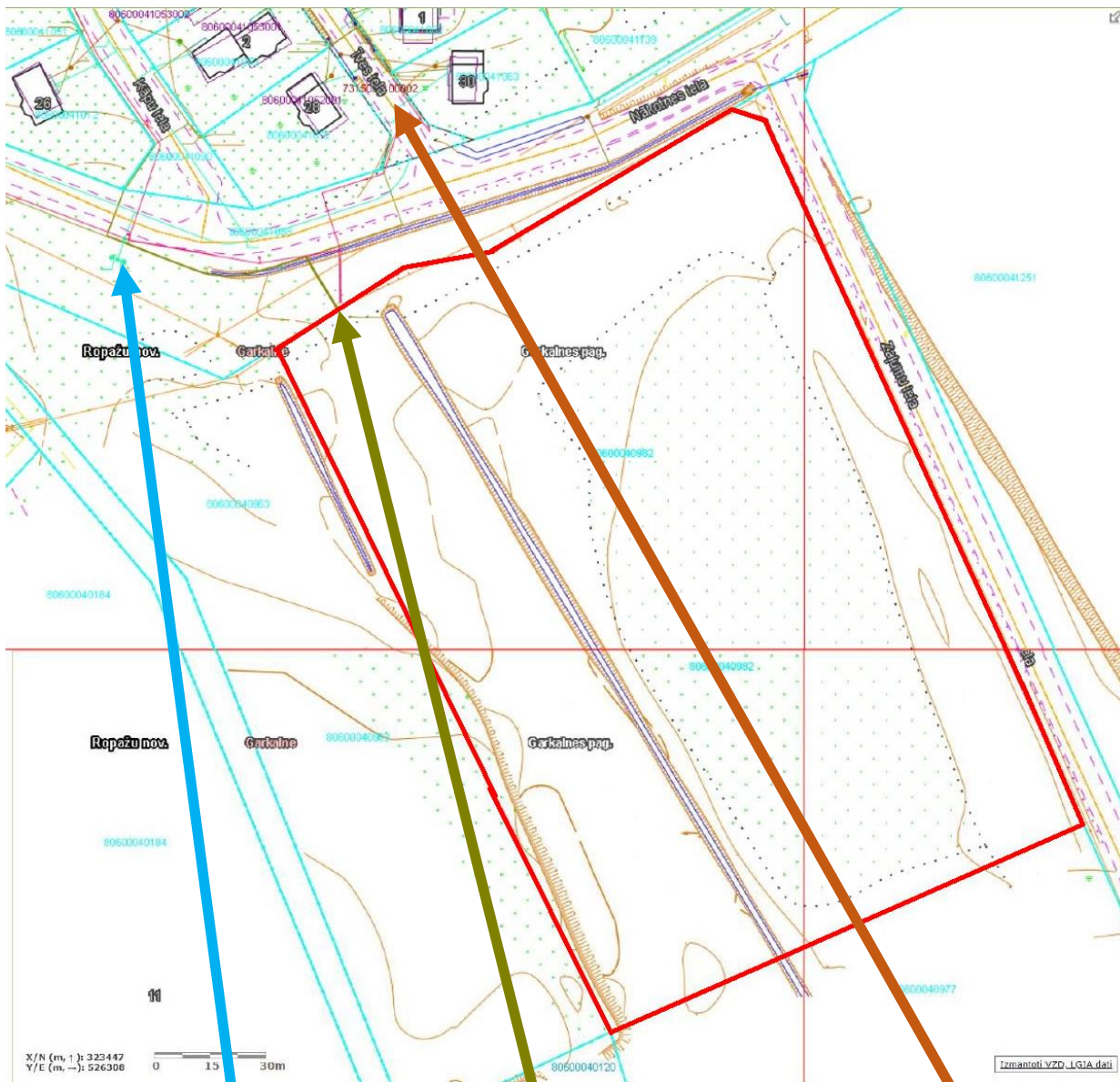
2.7. TOPOGRĀFISKAIS PLĀNS

Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 004 0622



Elektrības sadalnes skapis

Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 004 0982



Ūdensvads

Elektrības sadalnes skapis

Kanalizācijas tīkls

Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 004 0983

Īpašumā nav veikta topogrāfija, rietumu daļā blakus īpašumi ir uzrādīti kā applūstošie. Tuvākie inženierkomunikāciju pieslēgumi (elektrība, ūdens, kanalizācija) atrodas pie Nākotnes ielas 28.

2.8. TERITORIJAS PLĀNOJUMS

PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

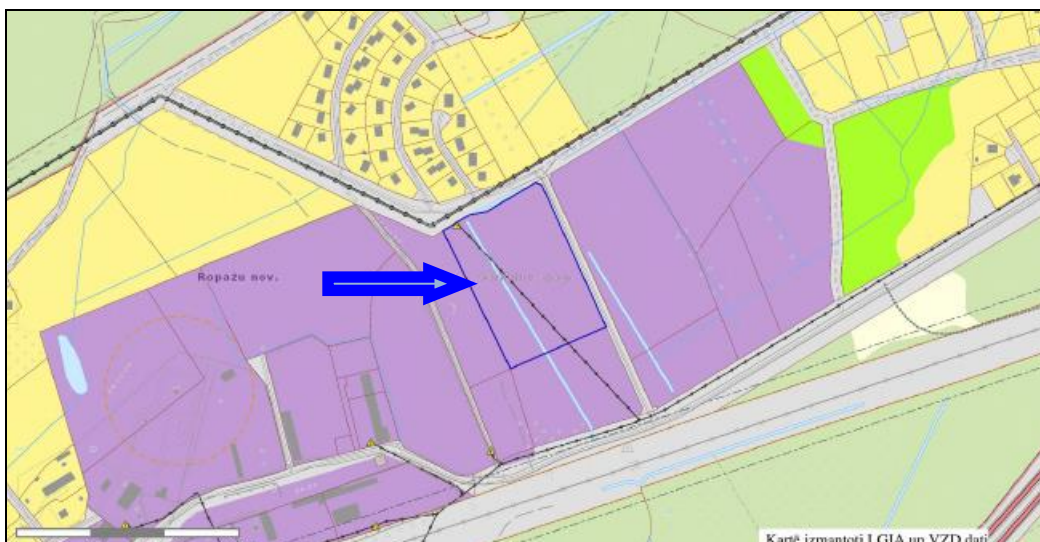
Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 004 0622



Funkcionālām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem:

- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R), platība: 9729 m², attiecība pret zemes vienību: 97.4%
- Ūdeņu teritorija (Ū), platība: 263 m², attiecība pret zemes vienību: 2.6%

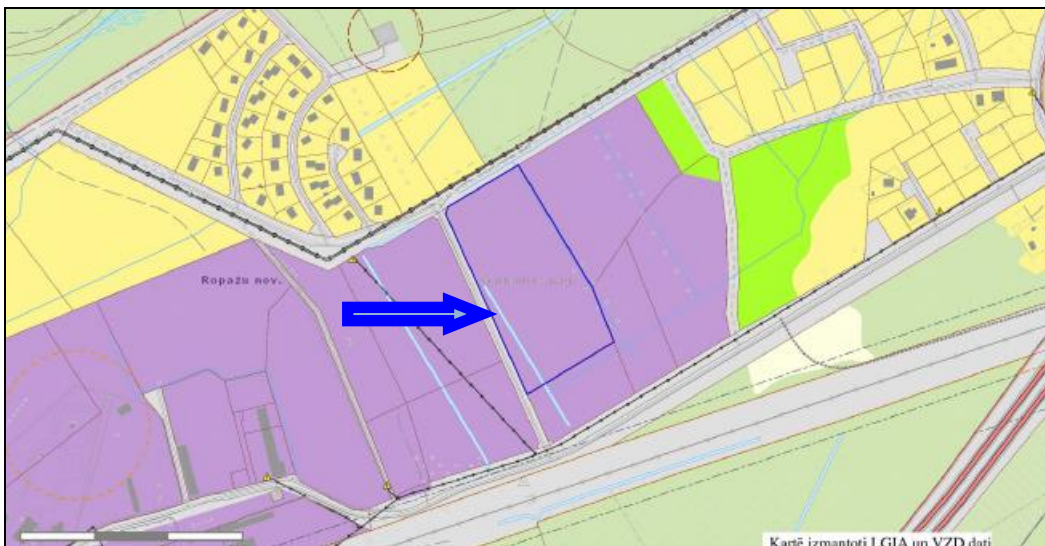
Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 004 0982



Funkcionālām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem:

- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R), platība: 34989 m², attiecība pret zemes vienību: 98.3%
- Ūdeņu teritorija (Ū), platība: 620 m², attiecība pret zemes vienību: 1.7%

Zemes gabals ar kadastra Nr. 8060 004 0982



Funkcionālām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem:

- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R), platība: 34989 m², attiecība pret zemes vienību: 98.3%
- Ūdeņu teritorija (Ū), platība: 620 m², attiecība pret zemes vienību: 1.7%

Rūpnieciskās apbūves teritorijas (R) galvenais izmantošanas veids ir rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve. Rūpnieciskās apbūves teritorijā atļauts izvietot:

vieglās ražošanas uzņēmumu: tekstilizstrādājumu, apģērbu un ādas izstrādājumu ražošanas, pārtikas rūpniecības, mēbeļu ražošanas, poligrāfijas uzņēmumu u.c. vieglās rūpniecības uzņēmumu;
lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu;
transporta uzņēmumu;
vairumtirdzniecības vai mazumtirdzniecības objektu;
industriālo vai tehnoloģisko parku;
loģistikas centru.

Rūpnieciskās apbūves teritorijās var izvietot objektus, kas saistīti ar uzņēmējdarbībai nepieciešamās vides nodrošināšanu, biroju, transporta līdzekļu stāvlaukumu, pārvaldes iestādi, degvielas uzpildes staciju, tehniskās apkopes punktu, remontdarbnīcu, tehnikas novietni, garāžu, noliktavu u.tml. Atļauta arī ārpustelņu uzglabāšana. Zemes vienības minimālo platību nosaka atkarībā no plānotā objekta specifikas. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 80 %. Starp rūpnieciskās apbūves un dzīvojamās apbūves teritorijām jāparedz apzaļumota josla, lai mazinātu varbūtējo piesārņojuma risku. Tās platumu pieņem atkarībā no ražošanas objekta specifikas. Rūpnieciskās apbūves teritorijas atļauts iežogot ar necaurredzamu žogu līdz 2,5m. Žogam jābūt kvalitatīvam un iederīgam vidē.

Ūdeņu teritorijā (Ū) atļauta ūdens ikdienišķa lietošana (Civillikuma izpratnē), ievērojot normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus un ūdensobjektu ekspluatācijas noteikumus. Ūdeņu teritorijas galvenais izmantošanas veids ir zivsaimniecība, zvejniecība, ūdenstransports, sports, tūrisms, rekreācija un ar tiem saistīto objektu iekārtošana. Ūdeņu teritorijās un to piekrastē (tauvas joslā) atļautas darbības, kas nepieciešamas attiecīgā ūdensobjekta apsaimniekošanai, izmantošanai un tiek nodrošināta atbilstoša sauszemes teritorija nepieciešamās infrastruktūras izvietošanai:

hidrotehniskās būves (piestātnes, steķi, muliņi, slipi, navigācijas tehniskie līdzekļi, laipas, ūdensobjektu krasta stiprinājumi u.tml), ciktāl to izbūvei nepieciešama akvatorijas izmantošana, transporta infrastruktūras objekti (t.sk. tilti, gājēju tiltiņi), inženiertīklu pārvadi un zemtekas, peldbūves, ciktāl tas nav pretrunā ar šiem noteikumiem un normatīvo aktu prasībām, peldētavas, peldvietas. Minēto objektu

ierīkošanu saskaņo Būvvaldē, atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Juglas kanālā, L.Juglā, M.Juglā nav atļauta peldbūvju izvietošana, kā arī laipu izvietošana ūdens akvatorijā tālāk par 3 m no krasta līnijas. Jaunas piestātnes izvietojamas paralēli krastam. Lielā Baltezerā atļauts izvietot tikai publiskas nozīmes peldbūves, grafiskās daļas kartē „Garkalnes novada funkcionālais zonējums” norādītajās vietās. Peldbūvju projektēšanā, atkarībā no paredzētās funkcijas, ievēro prasības, kas būtu piemērojamas attiecīgai sauszemes būvei ar tādu pašu funkciju tiktāl, ciktāl tas ir tehniski iespējams attiecībā uz peldošu būvi, obligāti nodrošinot vides aizsardzības normatīvo aktu prasībām atbilstošas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas sistēmas, kas izslēdz piesārņojuma nokļūšanas iespēju ūdeņos. Novada ezeros, izņemot Lielo Baltezeru un Juglas kanālu, nav atļauts pārvietoties ar motorizētiem ūdenstransporta līdzekļiem. Lokālpilnvarojumu un detālpilnvarojumu risinājumos jānodrošina publiskas pieejas vietas pie Lielā Baltezera un Langstiņu ezera teritorijas plānojumā norādītajās vietās.

3. FAKTORI, KURI IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Definīcija no “Īpašuma vērtēšanas standartiem”, LVS 401:2013, p.3.12.4.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu un ņemot vērā:

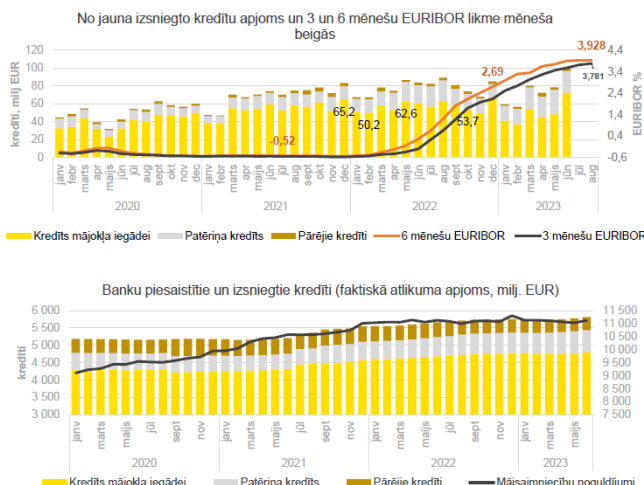
- atrašanās vietu – Pierīgā;
- blakus pastāvošo apbūvi – komercapbūve un mazstāvu dzīvojamās mājas;
- piebraukšanas iespējas – apmierinošas (nobrauktuves nav izbūvētas);
- tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato esošās apbūves lietderību un atbilstību,

vērtētāja secina, ka labākais izmantošanas veids vērtējamam Objektam ir zemes gabals, kas piemērots perspektīvai apbūvei, izmantojot atļauto apbūves intensitāti, ņemot vērā lietu tiesību apgrūtinājumi.

3.2. TIRGUS ANALĪZE

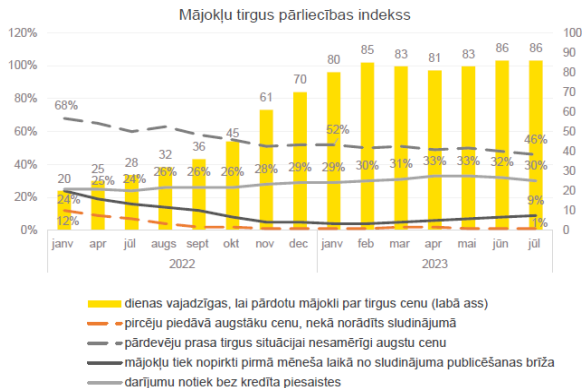
Procentu likmes aug, bet mājokļu kreditēšana turpinās

MAKROEKONOMIKA



Mājokļu tirgus 2023. g. janvāris – augusts:

Cenas jautājumā pārdevēji negribīgi piekāpjas, bet pircēji rēķinās ar *bumbu savā pusē*

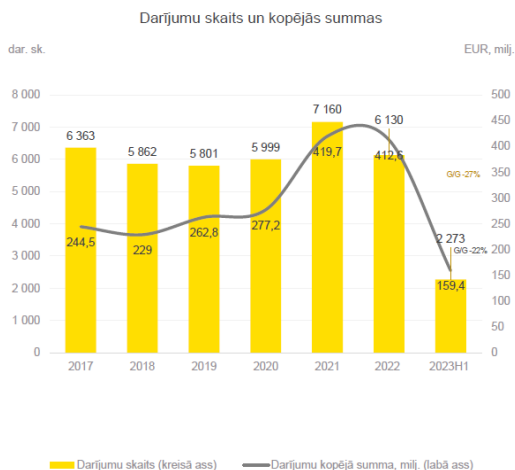


Lai gan pieprasījums pēc mājokļiem saglabājas, darījumi notiek samērā nestrādīgi.

Pallelinoties izvēles iespējām, mājokļu tirgus izteikti nostājas par labu pircējiem, kuri daudz skrupulozāk izvērtē pieejamās opcijas, bet izvēli apgrūtina pārdevēju noteiktā objekta cena. Jūlijā 46% pārdevēju ir prasījuši tirgus situācijai nesamērīgi augstu cenu par pārdošanā izlikto nekustamo īpašumu, kas rezultējas ar zaudētu vai samazinātu pircēju interesi. Likumsakarīgi pieaudz ar mājokļa pārdošanai nepieciešamo dienu skaitu.

Brīdī, kad piedāvājums krietni pārsniedz pieprasījumu, pircējiem ir vairāk argumentu, ar kuriem mēģināt panākt sev izdevīgāku cenu piedāvājumu. Ņemot vērā arvien augsto EURIBOR likmi un bažas par nākamo apkures sezonu un pieaugušās izmaksas mājokļu renovācijas darbiem, pārdevēju vēlme pārdot īpašumu, iespēju robežās varējot ar cenas elastību, būtu loģisks solis – tomēr paradoksālā kārtā pārdevēji "padodas" lēni un masveida cenu samazinājums īpašumiem netiek novērots.

Privātmājas



Privātmāju segmentā pircēju interese par savrupmājām saglabājas nemainīgi augsta. Vispieprasītākās ir tieši vidējās klases privātmājas salīdzinoši labā tehniskā stāvoklī ar platību līdz 100 m² vai jaunbūves, taču tieši šādi īpašumi tirgū nonāk ļoti maz. Ja sludinājumos parādās kāds objekts labā stāvoklī ar tirgus situācijai atbilstošu cenu, darījums notiek teju uzreiz.

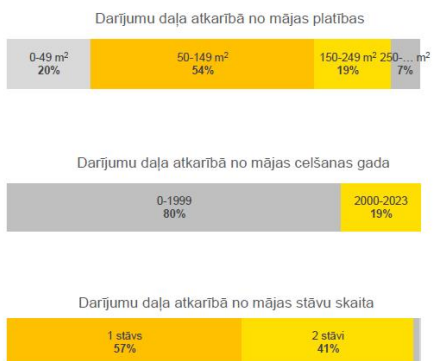
Vienlaikus tirgū atrodams daudzveidīgs privātmāju piedāvājums citās cenu kategorijās. Atrodamas gan lētākas mājas, kas prasa ievērojamas investīcijas un uzlabojumus, gan arī ekskluzīvi premium klases īpašumi. Šie sludinājumi portālos bieži vien atrodami diezgan ilgu laiku, kas skaidrojams ar iedzīvotāju nevēlēšanos iegādāties mājokli, kam vajadzīgi papildu resursi atjaunošanai un nespēju atļauties dārgāku mājokli un ar to saistītos izdevumus.

Šobrīd izteikti redzams, ka augsto rēķinu ietekmē Latvijas iedzīvotāji dod priekšroku ekonomiskām un energoefektīvām privātmājām ar alternatīviem apkures un enerģijas ieguves veidiem, piemēram, saules paneļiem un siltumsūkņiem.

Gan dzīvokļiem, gan arī privātmājām daudzi pārdevēji nosaka cenu virs vidējās tirgus cenas un atsakās to pazemināt. Tādējādi potenciālie pircēji ātri zaudē interesi un sāk meklēt citu īpašumu. Interesanti, ka šāda tendence vērojama arī īpašumiem ar līdz galam nesakārtotu dokumentāciju, piemēram, ēkām, kas nav nodotas ekspluatācijā. Sakarā ar izmaiņām nekustamā īpašuma nodokļa likumā, kas nosaka, ka no 2023. gada 1. janvāra tiek paaugstināta NIN likme 3% apmērā no kadastrālās būves vērtības tiem īpašumiem, kas saņemusi būvatļauju pirms 2014. gada 1. oktobra un ēku nav nodevuši ekspluatācijā līdz 2022. gada 1. oktobrim, tirgū ir parādījušies visi daudz šādu īpašumu.

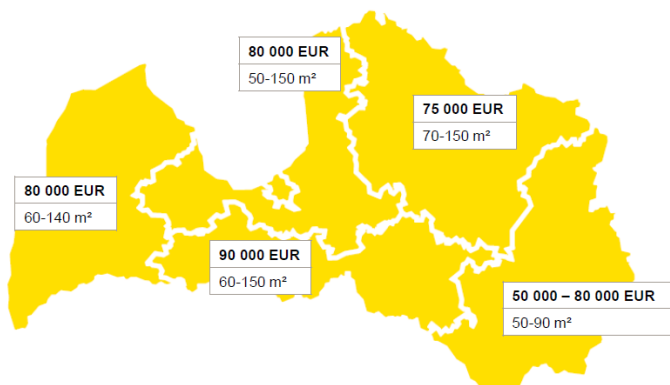
Kopumā galvenās tendences privātmāju segmentā kopš pagājušā gada nav krasi mainījušās. *Latio* eksperti novērojuši, ka vēl joprojām pircējiem vissvarīgākie faktori ir ēkas funkcionalitāte, energoefektivitāte un mūsdienīgs plānojums. Tieši šādas savrupmājas arī ir tās, kuras tirgū iztrūkst, un, ja kāda parādās, tad visai ātri arī pazūd no tirgus. Pieprasītākā lokācija nemainīgi ir Pierīga.

Privātmājas



Privātmāju cenas un pieprasītākās platības

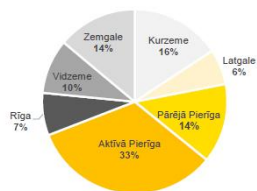
* Vidējās darījumu summas norādītas par privātmājām, kuru platība ir 50-150 m² un kas celtas līdz 1999. gadam.



Aktīvā Pierīga	
Pieprasītākās platības	80-220 m ²
līdz 100 m ² , celts pēc 2000.g.	90 000 EUR
100-150 m ² , celts pēc 2000.g.	170 000 EUR
150-200 m ² , celts pēc 2000.g.	190 000 EUR
200-250 m ² , celts pēc 2000.g.	270 000 EUR

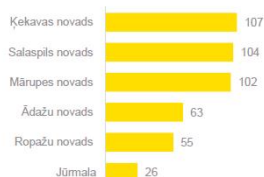
Privātās apbūves zeme

Darījumu skaita sadalījums pa reģioniem

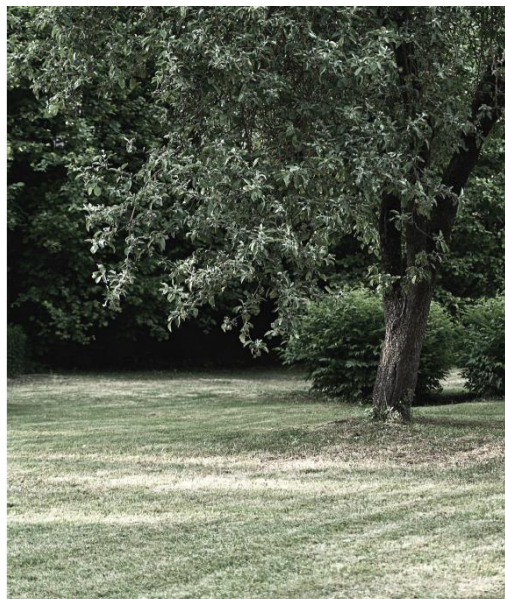


2023H1/2022H1	
Kurzeme	-19%
Latgale	-16%
Pārējā Pierīga	-25%
Aktīvā Pierīga	-39%
Rīga	-6%
Vidzeme	-37%
Zemgale	-28%

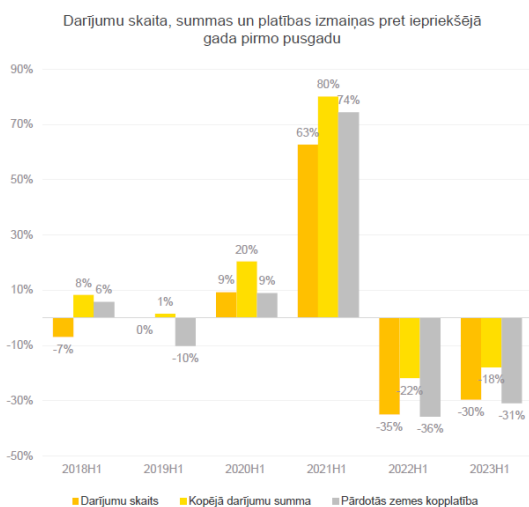
Darījumu skaits atsevišķos Pierīgas novados



2023H1/2022H1	
Ķekavas novads	+30%
Mārupes novads	+11%
Ādažu novads	-11%
Salaspils novads	+96%
Ropažu novads	-30%
Jūrmala	-54%



Privātās apbūves zeme



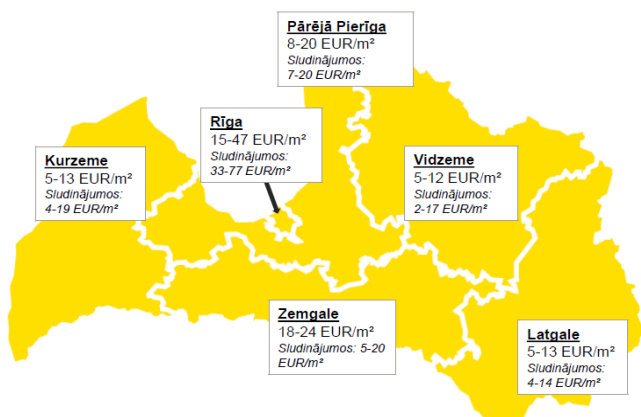
Tā kā iedzīvotāju vēlmēm atbilstošu un tehniski labā stāvoklī esošu privātmāju piedāvājums ir ļoti niecīgs, tad pieprasījums pēc privātās apbūves zemēm ir pieaudzis gan Pierīgā, gan reģionos.

Galvenokārt savu māju būvēt gribētāji meklē apbūves gabalus ar sakārtotu dokumentāciju un pieslēgtām komunikācijām, lai atvieglotu sev būvniecības procesu. Priekšroka tiek dota videi, infrastruktūrai un sakārtotiem dokumentiem, nevis platībai.

Pircēji gaida un runā ar pārdevējiem par iespējamu cenas samazinājumu, it īpaši, ja zemei ir nesakārtota dokumentācija vai citi trūkumi, taču pārdevēji ir samērā nelokāmi. Masveidā cenas kritums nenotiek, taču daļa īpašnieku ir gatava runāt par atlaidi.

Nemainīgi visaugstākais pieprasījums ir Pierīgā, taču piedāvājums ir mazs - liela daļa kvalitatīvu apbūves gabalu jau ir pārdoti vai to īpašnieki, kuri 2020. – 2022. gadā savus īpašumus nepārdeva augstāku cenu gaidās, tagad tos neizliek pārdošanā psiholoģisku iemeslu vadīti. Vēl daļa teritoriju ir jāsakārto (jāsadala lielas platības mazās, jāizbūvē ceļi, jāpievienk komunikācijas, jāsakārto dokumenti), pirms tās var piedāvāt pārdošanai.

Privātās apbūves zemes cenas



Vidējās cenas aktīvajā Pierīgā (EUR/m²)

	Biežāk reģistrēto pārdošanas cenu robežas	Biežāk sludinājumos publicēto cenu robežas
Ādažu novads	12-32	15-39
Ķekavas novads	8-23	7-31
Mārupes novads	19-47	12-48
Ropažu novads	10-34	17-46
Salaspils novads	11-21	15-26
Jūrmala	17-53	25-129

Kartē:
Biežāk reģistrētās pārdošanas cenu robežas attiecīgajā reģionā.
Biežāk publicētās pārdošanas cenu robežas sludinājumos attiecīgajā reģionā.

Avots: www.latio.lv

2024.gada pirmajā ceturksnī nekustamā īpašuma tirgus turpināja lejupslīdi, kas sākās jau 2022. gadā pēc īslaicīga aktivitātes pieauguma 2021. gadā. Galvenie faktori, kas ietekmēja šo lejupslīdi, ir ekonomiskā nenoteiktība, augstās procentu likmes un augstās celtniecības izmaksas. Šo apstākļu dēļ daudzi pircēji un investori nogaida labvēlīgākus tirgus apstākļus, kas rezultējas darījumu skaita samazinājumā.

Samazinās arī kopējais pirkuma summas apjoms, kas var norādīt uz pārdošanas cenu samazināšanos vai lielāku skaitu mazāk vērtīgu īpašumu pārdošanu. Šī situācija var būt saistīta ar pieprasījuma samazināšanos un iespējamu tirgus korekciju, kas atspoguļo ekonomisko realitāti un pircēju spēju iegādāties nekustamos īpašumus esošajos apstākļos.

Rīgas pilsētā 2024. gada I ceturksnī dzīvokļu pārdošanas darījumi veidoja 65% no darījumu skaita un 69% no kopējā darījumu summas, salīdzinājumā ar 63% no darījumiem un 61% no darījumu summas 2023. gada I ceturksnī. Ierobežotā hipotekāro kredītu pieejamība un pārdošanas darījumu skaita samazinājums veicina arī aktivitātes pieaugumu mājokļu īres tirgū.

Komercapbūves zeme Rīgā un Pierīgā ir pieejama plašā spektrā, un tās cenas ir atkarīgas no zemes gabala atrašanās vietas, pielietojuma, komunikāciju esamības un piebraukšanas iespējas un ceļa

kvalitātes. Zemes gabali, kas atrodas pie galvenajām ielām un šosejām, it īpaši pie A kategorijas autoceļiem, ir īpaši pievilcīgi komercobjektu izveidošanai.

Brīvu no apbūves zeme gabalu komercdarbībai, vietās ar labu pieejamību un lielu satiksmes intensitāti, ar pievadītām komunikācijām: 15 000 – 40 000 EUR/ha.

Potenciālie pircēji ir gatavi iegādāties zemes gabalus vienu līdz pusotru hektāru lielumā par aptuveni 25 000 EUR/ha. Tomēr pārdevēji nevēlas cenas samazināt, kas rada spriedzi tirgū. Cenu svārstības arī nosaka subjektīvi faktori – cik ļoti pircējam patīk konkrētā vieta un kādā mērā pārdevējs ir gatavs nolaist cenu, lai veiktu darījumu.

Ekonomiskā nenoteiktība un augstās procentu likmes turpina ietekmēt tirgu, tomēr optimismu vieš nesensais EURIBOR likmju samazinājums, kas varētu pozitīvi ietekmēt tirgus dalībnieku ekspektācijas par turpmāko periodu.

3.3. FAKTORI, KURI IETEKMĒ OBJEKTA VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Atrašanās vietā – samēra tuvu Rīgas pilsētai
- Piebraucamais ceļš ir asfaltēts, pieder pašvaldībai
- Apkārtņē pārsvarā ir privātmāju apbūve

Negatīvie:

- Īpašuma tuvumā nav infrastruktūras objektu
- Nobrauktuves nav izbūvētas
- Nepieciešami lieli kapitālieguldījumi īpašumu labākā un efektīvākā izmantošanas veida īstenošanai
- Zemes gabalam ar kadastra Nr. 8060 004 0983 tuvākie inženierkomunikāciju pieslēgumi atrodas ~ 150 m attālumā

4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un sociālie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlēta vērtējuma metodika.

Vērtējuma metodikas izvēle:

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu (1)*, *Tirgus (2)* un *Ienākumu (3)* pieejas.

(1) Izmaksu pieeja – ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva, vai izveides izmaksas. Šī pieeja visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas ēkas un būves, kuras tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Vērtējot ar šo pieeju, zemes gabala tirgus vērtība tiek summēta ar ēku un būvju vērtību. Tiek ņemts vērā apbūves fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais (ārējais) nolietojums/zudums. Apbūves kopējais nolietojums var tikt definēts kā starpība starp ēku un būvju atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām un to pašreizējo tirgus vērtību.

Fiziskais nolietojums atspoguļo apbūves novecošanos laika gaitā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpi dažādu faktoru iedarbības rezultātā.

Funkcionālais nolietojums rodas nepiemērota ēkas plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo ēku un būvju neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums rodas no konkrēta nekustamā īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālplānojumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

(2) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ar tirgus pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Tās pamatprincips nosaka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Strādājot ar šo pieeju, tiek veikta nepieciešamo datu atlase, pārbaude, analīze un izdarīta virkne nepieciešamo korekciju. Jāņem vērā, ka īpašumiem tiešām ir jābūt salīdzināmiem pēc to atrašanās vietas, izmantošanas veida, apbūves tehniskā stāvokļa un fiziskajiem parametriem. Šī pieeja visefektīvāk pielietojama ir aktīvos nekustamo īpašumu tirgus apstākļos.

(3) Ienākumu pieeja – ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmas konvertācija vienā kapitāla pašreizējā vērtībā.

Izmantojot **diskontētās naudas plūsmas pieeju**, īpašuma apsaimniekošanas gaitā plānotie tūrie ieņēmumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā.

Ja tiek izmantota **ienākumu tiešā kapitalizācija**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tūri ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi. Šo pieeju parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasi neizmainās vairāku gadu garumā.

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

- 1) **matemātiskās izsvēršanas metode** paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svāra koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kurš ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- 2) **vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode** paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas metodēm iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
- 3) **subjektīvās izsvēršanas metode** paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas metodes un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāja pieredzes un kvalifikācijas.

Vērtējumā pielietojamo vērtēšanas pieeju izvēle:

Nekustamā īpašuma sastāvs un atļautais lietošanas mērķis, liek izdarīt secinājumu, ka vērtības noteikšanai izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

5.2. OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS, IZMANTOJOT TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu.

Aprēķinu gaitā tiek izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma.

Īpašumu tirgus vērtību ietekmējošo faktoru korekcijas tiek izdarītas sekojoši:


- ja salīdzināmam īpašumam konkrētais faktors ir labāks kā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots “-“ koeficients, samazinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību;
- ja salīdzināmam īpašumam konkrētais faktors ir sliktāks kā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots “+“ koeficients, palielinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Tirgus pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

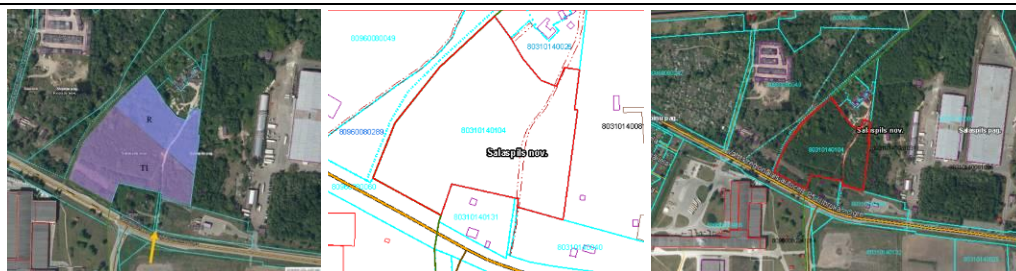
5.3. SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĪSS APRAKSTS

Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Dzelzceļmalas, Salapils pag., Salapils nov., pie autoceļa P5
	Kopējā platība:	3,38 ha
	Atļautais izmantošanas veids	Rūpnieciskās apbūves teritorija; Turpmākās plānošanas teritorija
	Lietošanas mērķis:	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve
	Konfigurācija:	Neregulāra forma
	Komunikācijas:	Pie īpašuma pienāk gāzes vads, elektrība un ir divi artēziskie urbumi.
	Pieklūšanas iespējas:	Asfalta segums (Valstij piederošs ceļš); ~ 50 m Grants segums ceļš (Pa ceļa servitūtu)
	Darījuma apstākļi:	Pārdots: 13.04.2023.
Cena:	75 800,- EUR	

Apgrūtinājumi (VZD dati):

- aizsargjoslas teritorija gar autoceļu - 0.4400 ha
- aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu 0.0400 ha
- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0.1200 ha
- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0.1200 ha
- ceļa servitūta teritorija - 0.0500 ha
- stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.0300 ha
- stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.0300 ha

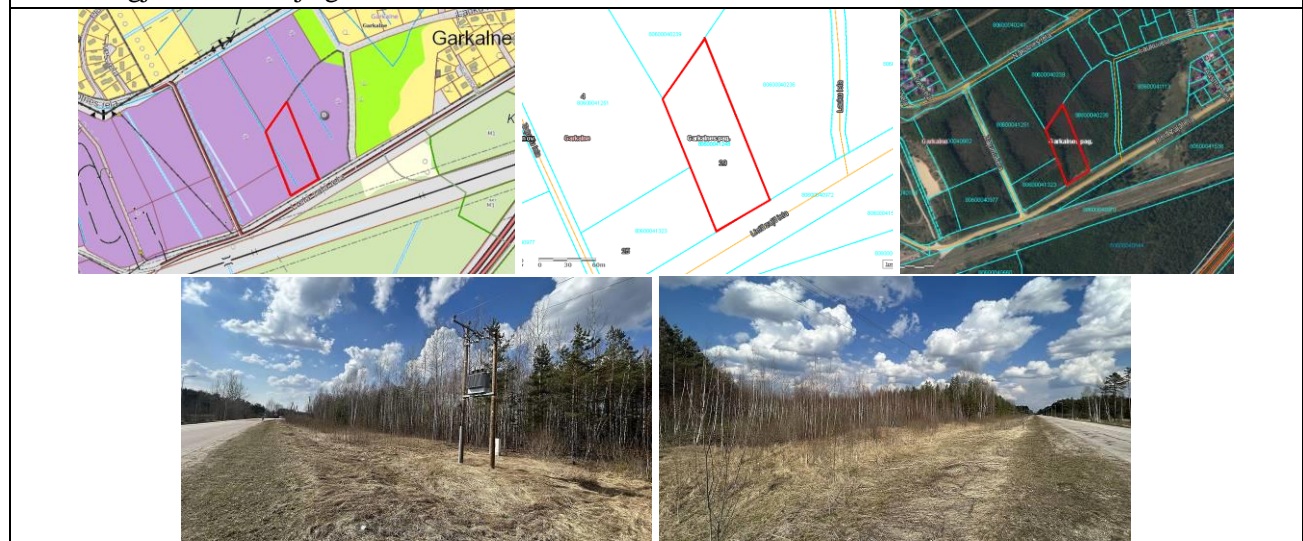


Salīdzināmais objekts Nr. 2


	Atrašanās vieta:	Lielā zaļā iela 29, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.
	Kopējā platība:	1,14 ha
	Atļautais izmantošanas veids	Rūpnieciskās apbūves teritorija
	Lietošanas mērķis:	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve
	Konfigurācija:	Tuvināts taisnstūra formai
	Komunikācijas:	Elektroapgāde - blakus
	Pieklūšanas iespējas:	Asfalta segums (pašvaldībai piederošs ceļš)
	Darījuma apstākļi:	Pārdots: 09.08.2023.
	Cena:	35 000,- EUR

Apgrūtinājumi (VZD dati):

- vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 1.1400 ha
- vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap purvu ar platību, lielāku par 100 hektāriem - 1.1400 ha
- aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide - 0.0400 ha



Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	Baltijas helikopters, Ropažu pag., Ropažu nov., pie autoceļa V68
	Kopējā platība:	1,73 ha
	Atļautais izmantošanas veids	Rūpnieciskās apbūves teritorija
	Lietošanas mērķis:	Neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme
	Konfigurācija:	Tuvināts taisnstūra formai
	Komunikācijas:	Elektroapgāde - blakus
	Pieklūšanas iespējas:	Asfalta segums (Valstij piederošs ceļš)
	Darījuma apstākļi:	Pārdots: 15.05.2024.
Cena:	57 000,- EUR	

Apgrūtinājumi (VZD dati):

- ceļa servitūta teritorija - 0.0600 ha
- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0.2500 ha
- aizsargjoslas teritorija gar autoceļu - 0.2100 ha



5.4. APRĒĶINU TABULA

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) piecju

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
Adrese	Lielā zaļā iela 25, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Dzelzceļmalas, Salapils pag., Salapils nov.		Lielā zaļā iela 29, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.		Baltijas helikopters, Ropažu pag., Ropažu nov.	
Īpašuma sastāvs	zemes gabals	zemes gabals		zemes gabals		zemes gabals	
Īpašumtiesības uz zemes gabalu	privātīpašums	privātīpašums		privātīpašums		privātīpašums	
Atļautais izmantošanas veids	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija; Turpmākās plānošanas teritorija		Rūpnieciskās apbūves teritorija		Rūpnieciskās apbūves teritorija	
Īpašumu pārdošanas cena, EUR	x	75 800		35 000		57 000	
Zemes gabala platība, ha	1,0	3,38		1,14		1,73	
Zemes gabala 1 ha cena, EUR	x	22 426		30 702		32 948	
Darījuma laiks / apstākļi	x	pārdots: 13.04.2023.		pārdots: 09.08.2023.		pārdots: 15.05.2024.	
Korekcija		0%		0%		0%	
Zemes gabala kopējās platības koriģētā 1 ha, cena, EUR	x	22 426		30 702		32 948	
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas %					
Atrašanās vieta/ainaviskums	Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.	0%	0	0%	0	5%	1 647
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	~ 1,5 km	-10%	-2 243	0%	0	-5%	-1 647
Zemes gabala platība	optimāla izmantošanas veidam	3%	673	0%	0	1%	329
Īpašumtiesības uz zemes gabalu	privātīpašums	0%	0	0%	0	0%	0
Apgrūtinājumi (aizsargjoslas vai ceļu servitūti)	nav reģistrēti	10%	2 243	0%	0	5%	1 647
Apbūve	nav	0%	0	0%	0	0%	0
Atļautais izmantošanas veids	Rūpnieciskās apbūves teritorija	15%	3 364	0%	0	0%	0
Lietošanas mērķis	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	0%	0	0%	0	0%	0
Nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība	elektrības sadalne pie īpašuma	-5%	-1 121	0%	0	0%	0
Piebraucamie ceļi	asfalta segums	5%	1 121	0%	0	0%	0
Pieklūšanas iespējas	pašvaldībai piederošs ceļš	5%	1 121	0%	0	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	tuvināts taisnstūra formai	2%	449	0%	0	0%	0
Apaugums	jaukta tipa koki un krūmāji	0%	0	0%	0	-10%	-3 295
Reljefs	nosacīti līdzens	0%	0	0%	0	0%	0
Sociālās infrastruktūras attīstība tuvākajā apkārtnē	vāja	0%	0	0%	0	0%	0
Tuvākajā apkārtnē	privātmājas, komercapbūve	0%	0	0%	0	0%	0
Kopējā korekcija, %		25%	5 607	0%	0	-4%	-1 318
Koriģētā 1 ha cena, EUR		28 033		30 702		31 630	
Līdzsvarotā vidējā cena (tirgus vērtība), EUR	30 121						
Zemes gabala tirgus vērtība, EUR	30 100						

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3			
Adrese	Lielā zaļā iela 19, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Dzelzceļmalas, Salapils pag., Salapils nov.	Lielā zaļā iela 29, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Baltijas helikopters, Ropažu pag., Ropažu nov.			
Īpašuma sastāvs	zemes gabals	zemes gabals	zemes gabals	zemes gabals			
Īpašumtiesības uz zemes gabalu	privātipašums	privātipašums	privātipašums	privātipašums			
Atļautais izmantošanas veids	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija; Turpmākās plānošanas teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija			
Īpašumu pārdošanas cena, EUR	x	75 800	35 000	57 000			
Zemes gabala platība, ha	3,03	3,38	1,14	1,73			
Zemes gabala 1 ha cena, EUR	x	22 426	30 702	32 948			
Darījuma laiks / apstākļi	x	pārdots: 13.04.2023.	pārdots: 09.08.2023.	pārdots: 15.05.2024.			
Korekcija		0%	0%	0%			
Zemes gabala kopējās platības korigētā 1 ha, cena, EUR	x	22 426	30 702	32 948			
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas %					
Atrašanās vieta/ainaviskums	Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.	0%	0	0%	0	5%	1 647
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	~ 1,5 km	-10%	-2 243	0%	0	-5%	-1 647
Zemes gabala platība	optimāla izmantošanas veidam	0%	0	-3%	-921	-2%	-659
Īpašumtiesības uz zemes gabalu	privātipašums	0%	0	0%	0	0%	0
Apgrūtinājumi (aizsargjoslas vai ceļu servitūti)	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem	7%	1 570	0%	0	5%	1 647
Apbūve	nav	0%	0	0%	0	0%	0
Atļautais izmantošanas veids	Rūpnieciskās apbūves teritorija	15%	3 364	0%	0	0%	0
Lietošanas mērķis	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	0%	0	0%	0	0%	0
Nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība	elektrības sadalne pie īpašuma, netālu centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli	-3%	-673	3%	921	3%	988
Piebraucamie ceļi	asfalta / grants segums	0%	0	-5%	-1 535	-5%	-1 647
Piekļūšanas iespējas	pašvaldībai piederošs ceļš	5%	1 121	0%	0	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	tuvināts taisnstūra formai	2%	449	0%	0	0%	0
Apaugums	jaukta tipa koki un krūmāji	0%	0	0%	0	-10%	-3 295
Reljefs	nosacīti līdzens	0%	0	0%	0	0%	0
Sociālās infrastruktūras attīstība tuvākajā apkārtnē	vāja	0%	0	0%	0	0%	0
Tuvākajā apkārtnē	privātmājas, komercapbūve	0%	0	0%	0	0%	0
Kopējā korekcija, %		16%	3 588	-5%	-1 535	-9%	-2 965
Korigētā 1 ha cena, EUR		26 014	29 167	29 983			
Līdzsvarotā vidējā cena (tirgus vērtība), EUR	28 388						
Zemes gabala tirgus vērtība, EUR	86 000						

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
Adrese	Ataudzes 2, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Dzelzceļmalas, Salapils pag., Salapils nov.		Lielā zaļā iela 29, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.		Baltijas helikopters, Ropažu pag., Ropažu nov.	
Īpašuma sastāvs	zemes gabals	zemes gabals		zemes gabals		zemes gabals	
Īpašumtiesības uz zemes gabalu	privātipašums	privātipašums		privātipašums		privātipašums	
Atļautais izmantošanas veids	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija; Turpmākās plānošanas teritorija		Rūpnieciskās apbūves teritorija		Rūpnieciskās apbūves teritorija	
Īpašumu pārdošanas cena, EUR	x	75 800		35 000		57 000	
Zemes gabala platība, ha	3,56	3,38		1,14		1,73	
Zemes gabala 1 ha cena, EUR	x	22 426		30 702		32 948	
Darījuma laiks / apstākļi	x	pārdots: 13.04.2023.		pārdots: 09.08.2023.		pārdots: 15.05.2024.	
Korekcija		0%		0%		0%	
Zemes gabala kopējās platības koriģētā 1 ha, cena, EUR	x	22 426		30 702		32 948	
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas %					
Atrašanās vieta/ainaviskums	Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.	0%	0	0%	0	5%	1 647
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	~ 1,5 km	-10%	-2 243	0%	0	-5%	-1 647
Zemes gabala platība	optimāla izmantošanas veidam	0%	0	-3%	-921	-3%	-988
Īpašumtiesības uz zemes gabalu	privātipašums	0%	0	0%	0	0%	0
Apgrūtinājumi (aizsargjoslas vai ceļu servitūti)	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem	7%	1 570	0%	0	5%	1 647
Riski (applūšana)	Īpašumā nav uzmērīta topogrāfija, rietumu daļā blakus īpašumi ir uzrādīti kā applūstoši	-3%	-673	-3%	-921	-3%	-988
Atļautais izmantošanas veids	Rūpnieciskās apbūves teritorija	15%	3 364	0%	0	0%	0
Lietošanas mērķis	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	0%	0	0%	0	0%	0
Nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība	netālu (~ 150 m) centralizētie elektrības, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli	-15%	-3 364	-10%	-3 070	-10%	-3 295
Piebraucamie ceļi	asfalta / grants segums	0%	0	-5%	-1 535	-5%	-1 647
Pieklūšanas iespējas	pašvaldībai piederošs ceļš	5%	1 121	0%	0	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	tuvināts taisnstūra formai	2%	449	0%	0	0%	0
Apaugums	jaukta tipa koki un krūmāji	0%	0	0%	0	-10%	-3 295
Reljefs	nosacīti līdzens	0%	0	0%	0	0%	0
Sociālās infrastruktūras attīstība tuvākajā apkārtnē	vāja	0%	0	0%	0	0%	0
Tuvākajā apkārtnē	privātmājas, komercapbūve	0%	0	0%	0	0%	0
Kopējā korekcija, %		1%	224	-21%	-6 447	-26%	-8 566
Koriģētā 1 ha cena, EUR		22 650		24 254		24 382	
Līdzsvarotā vidējā cena (tirgus vērtība), EUR	23 762						
Zemes gabala tirgus vērtība, EUR	84 600						

6. SLĒDZIENS

Veicot trīs nekustamo īpašumu – zemes gabalu:

- **Lielā zaļā ielā 25, Garkalnē, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā**, ar kadastra Nr. 8060 004 0622, kas ir reģistrēts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 1000 0049 1095;
 - **Lielā zaļā ielā 19, Garkalnē, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā**, ar kadastra Nr. 8060 004 0982, kas ir reģistrēts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 1000 0019 5037,
 - **Zaļumu ielā 4, Garkalnē, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā**, ar kadastra Nr. 8060 004 0983, kas ir reģistrēts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 1000 0022 3145,
2024.gada 28.jūnijā* novērtējumu, aprēķinātā:
-
- *Zemes gabala ar kadastra Nr. 8060 004 0622 tirgus vērtība ir **EUR 30 100** (trīsdesmit tūkstoši viens simts euro).*
 - *Zemes gabala ar kadastra Nr. 8060 004 0982 tirgus vērtība ir **EUR 86 000** (astoņdesmit seši tūkstoši euro).*
 - *Zemes gabala ar kadastra Nr. 8060 004 0983 tirgus vērtība ir **EUR 84 600** (astoņdesmit četri tūkstoši seši simti euro).*

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

Sagatavoja,

Liudmila Kazlauskas
sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja

7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

- Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību, un informācija par šiem darījumiem nav ietverta vērtējumā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
- Vērtējamā objekta īpašnieks un to pārstāvji ir apliecinājuši, ka sniegtā informācija ir pilnīga un precīza. Šī informācija ir viennozīmīgi uztverta kā precīza bez tālākas faktu pārbaudes.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm.
- Vērtētājam nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs
- Novērtēšanas ziņojums ir sagatavots tikai un vienīgi pasūtītāja izmantošanai un nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo nekustamo īpašumu, bez īpašas saskaņošanas ar vērtētāju.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
- Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktā vērtība var būt neatbilstoša.

8. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Apliecinu, ka pamatojoties uz vislabāko pārlicību un zināšanām:

- ka informācija, kas saņemta un izmantota šajā ziņojumā, ir patiesa un pareiza,
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par novērtējamo īpašumu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Vērtēšanas Standartiem,
- esmu veikusi nekustamā īpašuma apskati, par kuru tiek veidota atskaite.

2024.gada 11.jūlijā

Liudmila Kazlauskas
Nekustamā īpašuma vērtētāja
LĪVA Sertifikāts Nr.122

9. IESNIEGTIE DOKUMENTI UN PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000491095

Kadastra numurs: 80600040622

Lielā zaļā iela 25, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhistas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8060 004 1250. Atdalīts no nekustama īpašuma "Ataudzes 2", Garkalnes nov. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000223145). <i>Žurn. Nr. 300003040199, lēmums 20.05.2011., tiesnese Ināra Zabarovska</i>		0.5 ha
2.1. Pievienots nekustams īpašums (Garkalnes novada zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000491098) visā tā sastāvā:		
2.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80600041249).		0.5 ha
2.3. Nekustamā īpašuma sastāvs pēc pievienošanas:		
2.4. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80600041323). <i>Žurn. Nr. 300003989880, lēmums 30.11.2015., tiesnese Sandra Zeire</i>		1 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Garkalnes novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000024313. <i>Žurn. Nr. 300003040199, lēmums 20.05.2011., tiesnese Ināra Zabarovska</i> Aktualizēts Saisīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 1.1, 3.1 (300006050669)	1	
1.1. Īpašnieks: Ropažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000067986. <i>Žurn. Nr. 300006050669, lēmums 14.09.2023., tiesnese Ināra Kuzņecova</i>	1	
1.2. Pamats: Garkalnes novada pašvaldības 2011.gada 13.maija nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai, zemesgrāmatu nodalās tiesneša 2006.gada 29.maija (žurnāla Nr. 300001457215) lēmums, Garkalnes novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000223145. <i>Žurn. Nr. 300003040199, lēmums 20.05.2011., tiesnese Ināra Zabarovska</i>		
2.1. Pamats zemes pievienošanai: Garkalnes novada pašvaldības 2015.gada 20.novembra nostiprinājuma lūgums nekustamo īpašumu savienošanai. <i>Žurn. Nr. 300003989880, lēmums 30.11.2015., tiesnese Sandra Zeire</i>		
3.1. Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300003040199, 20.05.2011), izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300006050669, lēmums 14.09.2023., tiesnese Ināra Kuzņecova</i> Aktualizēts Saisīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 1.1 (300006050669)		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu. <i>Dzēsts</i> Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003989880)		0.5 ha
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap purvu >100 ha. <i>Dzēsts</i> Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003989880)		0.5 ha
1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ielu- būvlaide. <i>Dzēsts</i>		0.0789 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<p>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003989880)</p> <p>1.4. Pamats: Garkalnes novada domes Lēmums 2011.gada 22.februāra protokols nr.2 Žurn. Nr. 300003040199, lēmums 20.05.2011., tiesnese Ināra Zabarovska Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003989880)</p> <p>2.1. Nostiprināta nomas tiesība uz nekustamo īpašumu ar kadastra apzīmējumu 80600041250, zemes vienība.Nomas termiņš: no 02.07.2015 līdz 02.07.2025.Iznomātājs: Garkalnes novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024313.Nomnieks: Baltic Caviar, SIA, reģistrācijas numurs 43603070325. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300003989880), 2.1 (300006050669)</p> <p>2.2. Pamats: 2015.gada 2.jūlija zemes nomas līgums Nr.2-20/248. Žurn. Nr. 300003897579, lēmums 16.07.2015., tiesnese Jolanta Livena Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300006050669)</p>	
<p>III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi</p>	
<p>1.1. Dzēstas 1. iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3 un ieraksts 1.4 (žurnāla Nr.300003040199, 16.05.2011).Pamats: Garkalnes novada pašvaldības 2015.gada 20.novembra nostiprinājuma lūgums nekustamo īpašumu savienošanai, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80600041323 informācija par apgrūtinājumiem.</p> <p>1.2. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300003897579, 10.07.2015), nosakot, ka nomas tiesība nostiprināta uz visu īpašumu 1 ha platībā. Pamats: Garkalnes novada pašvaldības 2015.gada 20.novembra nostiprinājuma lūgums nekustamo īpašumu savienošanai. Žurn. Nr. 300003989880, lēmums 30.11.2015., tiesnese Sandra Zeire Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.2 (300006050669)</p> <p>2.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.2.1, 2.2 (žurnāla Nr.300003897579, 10.07.2015).Pamats: 2023.gada 4.septembra vienošanās Nr.8.4/2023/218 par grozījumiem 2015.gada 2.jūlija zemes nomas līgumā Nr.2-20/248.</p> <p>2.2. Dzēsts 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300003989880, 23.11.2015).Pamats: 2023.gada 4.septembra vienošanās Nr.8.4/2023/218 par grozījumiem 2015.gada 2.jūlija zemes nomas līgumā Nr.2-20/248. Žurn. Nr. 300006050669, lēmums 14.09.2023., tiesnese Ināra Kuzņecova</p>	

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: Vladimirs Belomains. Pieprasījums izdarīts 05.07.2024 16:11:59.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80600040622	-	31044	100000491095	Garkalnes pagasts, Ropažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	31506
Kopplatība:	1.0000
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	55200 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	55655 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļu īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80600041323	1/1	31044	Lielā zaļā iela 25, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-2137

Kadastrālā vērtība (EUR):	31044
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.0000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	55200 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.0000
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:	1.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.4600
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:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	1.0000	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000067986	Ropažu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80600040622	Institūta iela 1A, Ulbroka, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV-2130

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Garkalnes pagasta zemesgrāmata	14.09.2023	-
Garkalnes pagasta zemesgrāmata	30.11.2015	-
Garkalnes pagasta zemesgrāmata	20.05.2011	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	09.11.2015	-	VZD Rīgas reģionālās nodaļas Rīgas biroja Kadastra daļa
Lēmums par nekustamā īpašuma sadalīšanu vai apvienošanu	25.08.2015	-	Garkalnes novada dome
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	14.08.2015	-	Rīgas reģionālā virsmežniecība Ādažu virsmežniecības nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	21.03.2011	-	Garkalnes novada domes pilnvarota persona
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	21.03.2011	-	Sertificēts mērnieks Juris Dončenko
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	22.02.2011	6. prot. Nr.2	Garkalnes novada dome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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

Informatīva izziņa

par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem

Informācija par zemes vienību

- Kadastra apzīmējums: 80600041323 (skatīt vairāk www.kadastrs.lv)
- Adrese: Lielā zaļā iela 25, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV2137
- Platība: 1.0 ha

Kartē ir attēlota zemes vienība (apvilкта ar zilu kontūru) un atļautā izmantošana. Kartes apzīmējumus var apskatīt [šeit](#).



Teritorijas attīstības plānošanas dokumenti, kas attiecas uz šo zemes vienību

PLĀNOŠANAS DOKUMENTI, KUROS NOTEIKTA TERITORIJAS IZMANTOŠANA

- Teritorijas plānojums: [Garkalnes novada teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem](#)

CITI PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

- Pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija: [Ropažu novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija](#)
- Pašvaldības attīstības programma: [Ropažu novada attīstības programma 2021.-2028.gadam](#)

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Uz šo zemes vienību attiecas teritorijas plānojuma [Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi](#), kurā ir definētas prasības visas teritorijas izmantošanai.

Šajā zemes vienībā ir noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem šādām Funkcionālām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem:

- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R), platība: 9729 m², attiecība pret zemes vienību: 97.4%
- Ūdeņu teritorija (Ū), platība: 263 m², attiecība pret zemes vienību: 2.6%

Rūpnieciskās apbūves teritorijas (R) galvenais izmantošanas veids ir rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve. Rūpnieciskās apbūves teritorijā atļauts izvietot:

vieglās ražošanas uzņēmumu: tekstilizstrādājumu, apģērhu un ādas izstrādājumu ražošanas, pārtikas rūpniecības, mēbeļu ražošanas, poligrāfijas uzņēmumu u.c. vieglās rūpniecības uzņēmumu;

lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu;

transporta uzņēmumu;

vairumtirdzniecības vai mazumtirdzniecības objektu;

industriālo vai tehnoloģisko parku;

loģistikas centru.

Rūpnieciskās apbūves teritorijās var izvietot objektus, kas saistīti ar uzņēmējdarbībai nepieciešamās vides nodrošināšanu, biroju, transporta līdzekļu stāvlaukumu, pārvaldes iestādi, degvielas uzpildes staciju, tehniskās apkopes punktu, remontdarbnīcu, tehnikas novietni, garāžu, noliktavu u.tml. Atļauta arī ārpustelņu uzglabāšana. Zemes vienības minimālo platību nosaka atkarībā no plānotā objekta specifikas. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 80 %. Starp rūpnieciskās apbūves un dzīvojamās apbūves teritorijām jāparedz apzaļumota josla, lai mazinātu varbūtējo piesārņojuma risku. Tās platumu pieņem atkarībā no ražošanas objekta specifikas. Rūpnieciskās apbūves teritorijas atļauts iežogot ar necaurredzamu žogu līdz 2,5m. Žogam jābūt kvalitatīvam un iederīgam vidē.

Ūdeņu teritorijā (Ū) atļauta ūdens ikdienišķa lietošana (Civillikuma izpratnē), ievērojot normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus un ūdensobjektu ekspluatācijas noteikumus. Ūdeņu teritorijas galvenais izmantošanas veids ir zivsaimniecība, zvejniecība, ūdenstransports, sports, tūrisms, rekreācija un ar tiem saistīto objektu iekārtošana. Ūdeņu teritorijās un to piekrastē (tauvas joslā) atļautas darbības, kas nepieciešamas attiecīgā ūdensobjekta apsaimniekošanai, izmantošanai un

aizsardzībai. Ūdeņu teritorijā ir pieļaujamas šādas būves un izmantošanas, ja šīm izmantošanām tiek nodrošināta atbilstoša sauszemes teritorija nepieciešamās infrastruktūras izvietojumam: hidrotehniskās būves (piestātnes, steķi, muliņi, slipi, navigācijas tehniskie līdzekļi, laipas, ūdensobjektu krasta stiprinājumi u.tml), ciktāl to izbūvei nepieciešama akvatorijas izmantošana, transporta infrastruktūras objekti (t.sk. tilti, gājēju tiltiņi), inženiertīklu pārvadi un zemtekas, peldbūves, ciktāl tas nav pretrunā ar šiem noteikumiem un normatīvo aktu prasībām, peldētavas, peldvietas. Minēto objektu ierīkošanu saskaņo Būvvaldē, atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Juglas kanālā, L.Juglā, M.Juglā nav atļauta peldbūvju izvietojuma, kā arī laipu izvietojuma ūdens akvatorijā tālāk par 3 m no krasta līnijas. Jaunas piestātnes izvietojamas paralēli krastam. Lielā Baltezerā atļauts izvietot tikai publiskas nozīmes peldbūves, grafiskās daļas kartē „Garkalnes novada funkcionālais zonējums” norādītajās vietās. Peldbūvju projektēšanā, atkarībā no paredzētās funkcijas, ievēro prasības, kas būtu piemērojamas attiecīgai sauszemes būvei ar tādu pašu funkciju tiktāl, ciktāl tas ir tehniski iespējams attiecībā uz peldošu būvi, obligāti nodrošinot vides aizsardzības normatīvo aktu prasībām atbilstošas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas sistēmas, kas izslēdz piesārņojuma nokļūšanas iespēju ūdeņos. Novada ezeros, izņemot Lielo Baltezeru un Juglas kanālu, nav atļauts pārvietoties ar motorizētiem ūdenstransporta līdzekļiem. Lokālplānojumu un detālplānojumu risinājumos jānodrošina publiskas pieejas vietas pie Lielā Baltezera un Langstiņu ezera teritorijas plānojumā norādītajās vietās.

Informācija par esošajām un plānotajām būvēm, kas atrodas šajā zemes vienībā

REĢISTRĒTĀS BŪVES

(Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto būvju kadastra apzīmējumi un adreses (ja tādas piešķirtas))

PLĀNOTIE BŪVDARBI

(Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) reģistrētas būvniecības lietas)

Šobrīd nav aktīvu būvniecības lietu.

-
- Šai izziņai ir informatīvs raksturs.
 - Papildu informāciju un juridiski apstiprinātu izziņu iespējams saņemt pašvaldībā.

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000195037

Kadastra numurs: 80600040982

Lielā zaļā iela 19, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8060 004 0982. <i>Zurn. Nr. 300001255758, lēmums 30.11.2005., tiesnese Skaidrīte Temjakova</i>		3.03 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Garkalnes pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000024313. 1.2. Pamats: 2005. gada 29. septembra pašvaldības izziņa Nr. 3-10/510. <i>Zurn. Nr. 300001255758, lēmums 30.11.2005., tiesnese Skaidrīte Temjakova</i>	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - 43 m aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 110 kV.		0.08 ha
1.2. Atzīme - 200 m aizsargjosla gar dzelzceļu.		0.21 ha
1.3. Pamats: 2005. gada 29. septembra pašvaldības izziņa Nr. 3-10/510. <i>Zurn. Nr. 300001255758, lēmums 30.11.2005., tiesnese Skaidrīte Temjakova</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Vladimirs Belomains. Pieprasījums izdarīts 05.07.2024 17:15:06.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80600040982	Lielā zaļā iela 19	71778	100000195037	Garkalnes pagasts, Ropažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	72176
Kopplatība:	3.0300
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	112861 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	113229 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80600040982	1/1	71778	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	71778
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.0300
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	112861 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.0300
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:	3.0300
t.sk. Jaunaudzes platība:	1.5600
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:				0.0000	
Pārējās zemes platība:				0.0000	
Lietošanas mērķi					
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība		
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	3.0300	ha		
Apgrūtinājumi					
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	02.02.2005	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0800	ha
2	02.02.2005	120304	aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu	0.2100	ha
Īpašnieki					
Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000067986	Ropažu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80600040982	Institūta iela 1A, Ulbroka, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV-2130
Zemesgrāmata					
Nosaukums	Lēmuma datums		Lēmuma pamatojums		
Garkalnes pagasta zemesgrāmata	30.11.2005		-		
Dokumenti					
Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde		
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.11.2014	5.5-6/1172	Rīgas reģionālā virsmežniecība		
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	06.11.2014	-	Rīgas reģionālā virsmežniecība Ādažu nodaļa		
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	29.09.2005	3-10/510	Garkalnes pagasta padome		
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	14.03.2005	-	LR VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas Mērniecības un topogrāfijas daļa		
Lēmums par zemes gabala izveidošanu	20.10.2004	10&7.1	Garkalnes pagasta padome		
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija		

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

Informatīva izziņa

par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem

Informācija par zemes vienību

- Kadastra apzīmējums: 80600040982 (skatīt vairāk www.kadastrs.lv)
- Adrese:
- Platība: 3.03 ha

Kartē ir attēlota zemes vienība (apvilкта ar zilu kontūru) un atļautā izmantošana. Kartes apzīmējumus var apskatīt [šeit](#).



Teritorijas attīstības plānošanas dokumenti, kas attiecas uz šo zemes vienību

PLĀNOŠANAS DOKUMENTI, KUIROS NOTEIKTA TERITORIJAS IZMANTOŠANA

- Teritorijas plānojums: [Garkalnes novada teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem](#)

CITI PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

- Pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija: [Ropažu novada Ilgtspējīgas attīstības stratēģija](#)
- Pašvaldības attīstības programma: [Ropažu novada attīstības programma 2021.-2028.gadam](#)

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Uz šo zemes vienību attiecas teritorijas plānojuma [Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi](#), kurā ir definētas prasības visas teritorijas izmantošanai.

Šajā zemes vienībā ir noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem šādām Funkcionālām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem:

- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R), platība: 29459 m², attiecība pret zemes vienību: 97.2%
- Ūdeņu teritorija (Ū), platība: 830 m², attiecība pret zemes vienību: 2.7999999999999945%

Rūpnieciskās apbūves teritorijas (R) galvenais izmantošanas veids ir rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve. Rūpnieciskās apbūves teritorijā atļauts izvietot:

vieglās ražošanas uzņēmumu: tekstilizstrādājumu, apģērbu un ādas izstrādājumu ražošanas, pārtikas rūpniecības, mēbeļu ražošanas, poligrāfijas uzņēmumu u.c. vieglās rūpniecības uzņēmumu;

lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu;

transporta uzņēmumu;

vairumtirdzniecības vai mazumtirdzniecības objektu;

industriālo vai tehnoloģisko parku;

loģistikas centru.

Rūpnieciskās apbūves teritorijās var izvietot objektus, kas saistīti ar uzņēmējdarbībai nepieciešamās vides nodrošināšanu, biroju, transporta līdzekļu stāvlaukumu, pārvaldes iestādi, degvielas uzpildes staciju, tehniskās apkopes punktu, remontdarbnīcu, tehnikas novietni, garāžu, noliktavu u.tml. Atļauta arī ārpustelņu uzglabāšana. Zemes vienības minimālo platību nosaka atkarībā no plānotā objekta specifikas. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 80 %. Starp rūpnieciskās apbūves un dzīvojamās apbūves teritorijām jāparedz apzaļumota josla, lai mazinātu varbūtējo piesārņojuma risku. Tās platumu pieņem atkarībā no ražošanas objekta specifikas. Rūpnieciskās apbūves teritorijas atļauts iežogot ar necaurredzamu žogu līdz 2,5m. Žogam jābūt kvalitatīvam un iederīgam vidē.

Ūdeņu teritorijā (Ū) atļauta ūdens ikdienišķa lietošana (Civillikuma izpratnē), ievērojot normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus un ūdensobjektu ekspluatācijas noteikumus. Ūdeņu teritorijas galvenais izmantošanas veids ir zivsaimniecība, zvejniecība, ūdenstransports, sports, tūrisms, rekreācija un ar tiem saistīto objektu iekārtošana. Ūdeņu teritorijās un to piekrastē (tauvas joslā) atļautas darbības, kas nepieciešamas attiecīgā ūdensobjekta apsaimniekošanai, izmantošanai un

aizsardzībai. Ūdeņu teritorijā ir pieļaujamas šādas būves un izmantošanas, ja šīm izmantošanām tiek nodrošināta atbilstoša sauszemes teritorija nepieciešamās infrastruktūras izvietojumam: hidrotehniskās būves (piestātnes, steķi, muliņi, slipi, navigācijas tehniskie līdzekļi, laipas, ūdensobjektu krasta stiprinājumi u.tml), ciktāl to izbūvei nepieciešama akvatorijas izmantošana, transporta infrastruktūras objekti (t.sk. tilti, gājēju tiltiņi), inženiertīklu pārvadi un zemekas, peldbūves, ciktāl tas nav pretrunā ar šiem noteikumiem un normatīvo aktu prasībām, peldētavas, peldvietas. Minēto objektu ierīkošanu saskaņo Būvvaldē, atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Juglas kanālā, L.Juglā, M.Juglā nav atļauta peldbūvju izvietojuma, kā arī laipu izvietojuma ūdens akvatorijā tālāk par 3 m no krasta līnijas. Jaunas piestātnes izvietojamas paralēli krastam. Lielā Baltezerā atļauts izvietot tikai publiskas nozīmes peldbūves, grafiskās daļas kartē „Garkalnes novada funkcionālais zonējums” norādītajās vietās. Peldbūvju projektēšanā, atkarībā no paredzētās funkcijas, ievēro prasības, kas būtu piemērojamas attiecīgai sauszemes būvei ar tādu pašu funkciju tiktāl, ciktāl tas ir tehniski iespējams attiecībā uz peldošu būvi, obligāti nodrošinot vides aizsardzības normatīvo aktu prasībām atbilstošas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas sistēmas, kas izslēdz piesārņojuma nokļūšanas iespēju ūdeņos. Novada ezeros, izņemot Lielo Baltezeru un Juglas kanālu, nav atļauts pārvietoties ar motorizētiem ūdenstransporta līdzekļiem. Lokālpilnojumu un detālpilnojumu risinājumos jānodrošina publiskas pieejas vietas pie Lielā Baltezera un Langstiņu ezera teritorijas plānojumā norādītajās vietās.

Informācija par esošajām un plānotajām būvēm, kas atrodas šajā zemes vienībā

REĢISTRĒTĀS BŪVES

(Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto būvju kadastra apzīmējumi un adreses (ja tādas piešķirtas))

PLĀNOTIE BŪVDARBI

(Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) reģistrētas būvniecības lietas)

Šobrīd nav aktīvu būvniecības lietu.

-
- Šai izziņai ir informatīvs raksturs.
 - Papildu informāciju un juridiski apstiprinātu izziņu iespējams saņemt pašvaldībā.

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000223145

Kadastra numurs: 80600040983

Zaļumu iela 4, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8060 004 0983. <i>Zurn. Nr. 300001457215, lēmums 29.05.2006., tiesnese Sandra Zeire</i>		5.7 ha
2.1. Pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala.		3.56 ha
2.2. Mainīta īpašuma adrese no Ataudzes 2, Garkalnes nov., uz Zaļumu iela 4, Garkalne, Garkalnes nov.. Pamats: 2011.gada 22. februāra pašvaldības Lēmums Garkalnes novada domes protokols Nr.2. <i>Zurn. Nr. 300003040208, lēmums 20.05.2011., tiesnese Ināra Zabarovska</i>		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālīstas pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīts zemes gabals Lielā zaļā iela 25, Garkalne, Garkalnes nov., zemes vienības kadastra apzīmējums: 8060 004 1250 (nekustamā īpašuma kadastra numurs: 8060 004 0622). Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000491095. Pamats: Garkalnes novada pašvaldības 2011.gada 13.maija nostiprinājuma lūgums. <i>Zurn. Nr. 300003040199, lēmums 20.05.2011., tiesnese Ināra Zabarovska</i>		0.5 ha
2.1. Atdalīts zemes gabals Lielā zaļā iela 27, Garkalne, Garkalnes nov., zemes vienības kadastra apzīmējums: 8060 004 1249 (nekustamā īpašuma kadastra numurs: 8060 004 0621). Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000491098. Pamats: Garkalnes novada pašvaldības 2011.gada 13.maija nostiprinājuma lūgums. <i>Zurn. Nr. 300003040205, lēmums 20.05.2011., tiesnese Ināra Zabarovska</i>		0.5 ha
3.1. Atdalīts zemes gabals Lielā zaļā iela 29, Garkalne, Garkalnes nov., zemes vienības kadastra apzīmējums: 8060 004 1248 (nekustamā īpašuma kadastra numurs: 8060 004 0620). Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000491101. Pamats: Garkalnes novada pašvaldības 2011.gada 13.maija nostiprinājuma lūgums. <i>Zurn. Nr. 300003040208, lēmums 20.05.2011., tiesnese Ināra Zabarovska</i>		1.14 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Garkalnes pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000024313.	1	
1.2. Pamats: 2006. gada 9. maija Garkalnes novada domes uzziņa Nr.3-09/327. <i>Zurn. Nr. 300001457215, lēmums 29.05.2006., tiesnese Sandra Zeire</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - 43m aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 110kV. <i>Grozīts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003040208)</i>		0.02 ha
1.2. Atzīme - 21m aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 20 kV. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300003040208)</i>		0.06 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.3. Atzīme - 200m aizsargjosla gar dzelzceļu. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.3 (300003040208)</i>	2.3 ha
1.4. Pamats: 2006. gada 9. maija Garkalnes novada domes uzziņa Nr.3-09/327. <i>Žurn. Nr. 300001457215, lēmums 29.05.2006., tiesnese Sandra Zeire</i>	
2.1. Atzīme - ķīmiskās aizsardzības teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu.	3.56 ha
2.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap purvu > 100 ha.	3.56 ha
2.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide.	0.23 ha
2.4. Pamats: 2011.gada 22. februāra pašvaldības Lēmums Garkalnes novada domes protokols Nr.2. <i>Žurn. Nr. 300003040208, lēmums 20.05.2011., tiesnese Ināra Zabarovska</i>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Atzīme - grozīts 1. iedaļas atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001457215, 10.05.2006) un izteikta sekojoši: Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās ar nominālo spriegumu 110 kilovolti.	0.13 ha
1.2. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300001457215, 10.05.2006).	
1.3. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr. 1.3 (žurnāla Nr. 300001457215, 10.05.2006).	
1.4. Pamats: 2011.gada 22. februāra pašvaldības Lēmums Garkalnes novada domes protokols Nr.2. <i>Žurn. Nr. 300003040208, lēmums 20.05.2011., tiesnese Ināra Zabarovska</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Vladimirs Belomains. Pieprasījums izdarīts 05.07.2024 17:16:39.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80600040983	Ataudzes 2	82108	100000223145	Garkalnes pagasts, Ropažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	83054
Kopplatība:	3.5600
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	131179 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	131962 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80600041251	1/1	82108	Zaļumu iela 4, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-2137

Kadastrālā vērtība (EUR):	82108
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.5600
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	131179 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.5600
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:	3.5600
t.sk. Jaunaudzes platība:	2.0100
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:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	3.5600	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	17.03.2011	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	3.5600	ha
2	17.03.2011	7311080102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap purvu ar platību, lielāku par 100 hektāriem	3.5600	ha
3	17.03.2011	7312050102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.1300	ha
4	17.03.2011	120302	aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide	0.2300	ha

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000067986	Ropažu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80600040983	Institūta iela 1A, Ulbroka, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV-2130

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Garkalnes pagasta zemesgrāmata	20.05.2011	-
Garkalnes pagasta zemesgrāmata	29.05.2006	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	14.08.2015	-	Rīgas reģionālā virsmežniecība Ādažu nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	21.03.2011	-	Sertificēts mērniece Juris Dončenko
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	21.03.2011	-	Garkalnes novada domes A. Laurs
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	04.03.2011	15-14.1-R1/370	VZD Rīgas reģionālās nodaļas Rīgas birojs
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	22.02.2011	2.6	Garkalnes novada dome
Cita veida dokuments	17.07.2008	E-05/43	Garkalnes novada dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	18.12.2007	12 3.&,p.2	Garkalnes novada dome
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	29.09.2005	3-10/509	Garkalnes pagasta padome
Zemes robežu plāns mērogā 1:5000	14.03.2005	-	LR VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas Mērniecības un topogrāfijas daļa
Lēmums par zemes gabala izveidošanu	30.06.2004	686	Garkalne pagasta padome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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

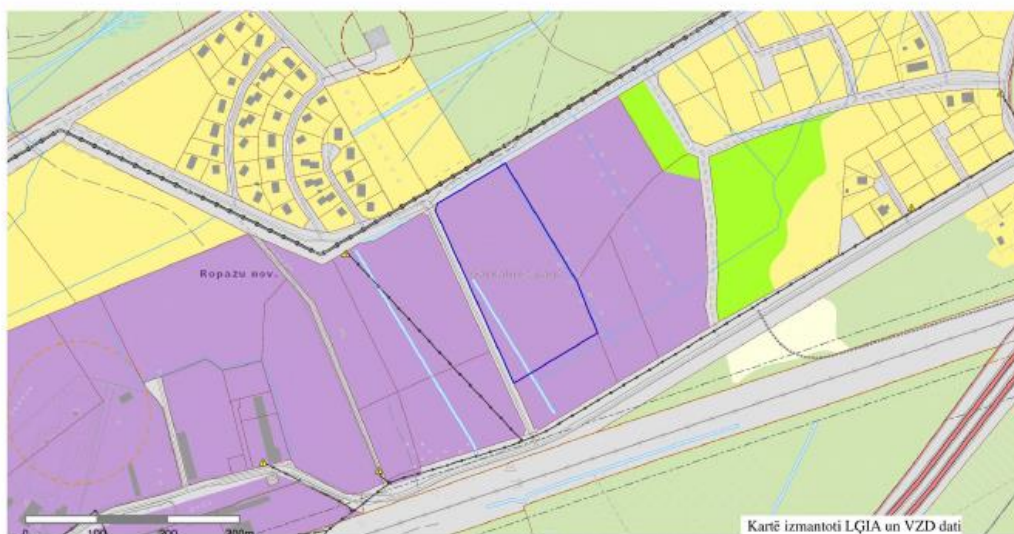
Informatīva izziņa

par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem

Informācija par zemes vienību

- Kadastra apzīmējums: 80600041251 (skatīt vairāk www.kadastrs.lv)
- Adrese: Zaļumu iela 4, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV2137
- Platība: 3.56 ha

Kartē ir attēlota zemes vienība (apvilкта ar zilu kontūru) un atļautā izmantošana. Kartes apzīmējumus var apskatīt [šeit](#).



Teritorijas attīstības plānošanas dokumenti, kas attiecas uz šo zemes vienību

PLĀNOŠANAS DOKUMENTI, KUROS NOTEIKTA TERITORIJAS IZMANTOŠANA

- Teritorijas plānojums: [Garkalnes novada teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem](#)

CITI PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

- Pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija: [Ropažu novada Ilgtspējīgas attīstības stratēģija](#)
- Pašvaldības attīstības programma: [Ropažu novada attīstības programma 2021.-2028.gadam](#)

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Uz šo zemes vienību attiecas teritorijas plānojuma [Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi](#), kurā ir definētas prasības visas teritorijas izmantošanai.

Šajā zemes vienībā ir noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem šādām Funkcionālām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem:

- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R), platība: 34989 m², attiecība pret zemes vienību: 98.3%
- Ūdeņu teritorija (Ū), platība: 620 m², attiecība pret zemes vienību: 1.7%

Rūpnieciskās apbūves teritorijas (R) galvenais izmantošanas veids ir rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve. Rūpnieciskās apbūves teritorijā atļauts izvietot:

vieglās ražošanas uzņēmumu: tekstilizstrādājumu, apģērbu un ādas izstrādājumu ražošanas, pārtikas rūpniecības, mēbeļu ražošanas, poligrāfijas uzņēmumu u.c. vieglās rūpniecības uzņēmumu;

lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu;

transporta uzņēmumu;

vairumtirdzniecības vai mazumtirdzniecības objektu;

industriālo vai tehnoloģisko parku;

loģistikas centru.

Rūpnieciskās apbūves teritorijās var izvietot objektus, kas saistīti ar uzņēmējdarbībai nepieciešamās vides nodrošināšanu, biroju, transporta līdzekļu stāvlaukumu, pārvaldes iestādi, degvielas uzpildes staciju, tehniskās apkopes punktu, remontdarbnīcu, tehnikas novietni, garāžu, noliktavu u.tml. Atļauta arī ārpustelņu uzglabāšana. Zemes vienības minimālo platību nosaka atkarībā no plānotā objekta specifikas. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 80 %. Starp rūpnieciskās apbūves un dzīvojamās apbūves teritorijām jāparedz apzaļumota josla, lai mazinātu varbūtējo piesārņojuma risku. Tās platumu pieņem atkarībā no ražošanas objekta specifikas. Rūpnieciskās apbūves teritorijas atļauts iežogot ar necaurredzamu žogu līdz 2,5m. Žogam jābūt kvalitatīvam un iederīgam vidē.

Ūdeņu teritorijā (Ū) atļauta ūdens ikdienišķa lietošana (Civillikuma izpratnē), ievērojot normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus un ūdensobjektu ekspluatācijas noteikumus. Ūdeņu teritorijas galvenais izmantošanas veids ir zivsaimniecība, zvejniecība, ūdenstransports, sports, tūrisms, rekreācija un ar tiem saistīto objektu iekārtošana. Ūdeņu teritorijās un to piekrastē (tauvas joslā) atļautas darbības, kas nepieciešamas attiecīgā ūdensobjekta apsaimniekošanai, izmantošanai un

aizsardzībai. Ūdeņu teritorijā ir pieļaujamas šādas būves un izmantošanas, ja šīm izmantošanām tiek nodrošināta atbilstoša sauszemes teritorija nepieciešamās infrastruktūras izvietojumam: hidrotehniskās būves (piestātnes, steki, muliņi, slipi, navigācijas tehniskie līdzekļi, laipas, ūdensobjektu krasta stiprinājumi u.tml), ciktāl to izbūvei nepieciešama akvatorijas izmantošana, transporta infrastruktūras objekti (t.sk. tilti, gājēju tiltiņi), inženiertīklu pārvadi un zemtekas, peldbūves, ciktāl tas nav pretrunā ar šiem noteikumiem un normatīvo aktu prasībām, peldētavas, peldvietas. Minēto objektu ierīkošanu saskaņo Būvvaldē, atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Juglas kanālā, L.Juglā, M.Juglā nav atļauta peldbūvju izvietojuma, kā arī laipu izvietojuma ūdens akvatorijā tālāk par 3 m no krasta līnijas. Jaunas piestātnes izvietojamas paralēli krastam. Lielā Baltezerā atļauts izvietot tikai publiskas nozīmes peldbūves, grafiskās daļas kartē „Garkalnes novada funkcionālais zonējums” norādītajās vietās. Peldbūvju projektēšanā, atkarībā no paredzētās funkcijas, ievēro prasības, kas būtu piemērojamas attiecīgajai sauszemes būvei ar tādu pašu funkciju tiktāl, ciktāl tas ir tehniski iespējams attiecībā uz peldošu būvi, obligāti nodrošinot vides aizsardzības normatīvo aktu prasībām atbilstošas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas sistēmas, kas izslēdz piesārņojuma nokļūšanas iespēju ūdeņos. Novada ezeros, izņemot Lielo Baltezeru un Juglas kanālu, nav atļauts pārvietoties ar motorizētiem ūdenstransporta līdzekļiem. Lokālpilnojumumu un detālpilnojumumu risinājumos jānodrošina publiskas pieejas vietas pie Lielā Baltezera un Langstiņu ezera teritorijas plānojumā norādītajās vietās.

Informācija par esošajām un plānotajām būvēm, kas atrodas šajā zemes vienībā

REĢISTRĒTĀS BŪVES

(Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto būvju kadastra apzīmējumi un adreses (ja tādas piešķirtas))

PLĀNOTIE BŪVDARBI

(Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) reģistrētas būvniecības lietas)

Šobrīd nav aktīvu būvniecības lietu.

-
- Šai izziņai ir informatīvs raksturs.
 - Papildu informāciju un juridiski apstiprinātu izziņu iespējams saņemt pašvaldībā.

 LATVAK - 53 - 290

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 122

Liudmila Kazlauskas
vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējama darbība

Darbība sertificēta no
2010. gada 10. decembra
datums

Sertifikāts piešķirts
2020. gada 11. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2025. gada 10. decembrim
datums


Dainis Junsls
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559