

**EUROEXPERT**



**G  
R  
O  
U  
P**



**TIRDZNICĪBAS CENTRS, JUMPRAVAS PAGASTS,  
OGRES NOVADS**

## Ogres novada pašvaldība

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L11106/ER/2022

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma – zemes gabala ar kopējo platību 2136 m<sup>2</sup>, Tirdzniecības centrs, Jumpravas pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7448 002 0827** novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – objekta vērtības noteikšana tirgus vērtības apzināšanai. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

### **Augstāk minētā īpašuma tirgus vērtība 2022. gada 7.maijā ir**

**EUR 3 000** (trīs tūkstoši euro).

Vērtēšanas brīdī vīrusa COVID-19 izplatības rezultātā, mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt neapstrīdamu spriedumu par nekustamo īpašumu tirgus turpmākās attīstības tendencēm. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti.

Šī vērtība ir noteikta pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

*Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.*

*Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 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 kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (p.2.1.11).*

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

SIA „Eiroeksperts”

Valdes loceklis

LĪVA kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma,  
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā Nr.1

\_\_\_\_\_  
Vilis Žuromskis

Indra Plinte-Gaižute 26307737

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

SIA „Eiroeksperts”, LV 40003650352

Rīgā, Kr.Valdemāra ielā 20-9, LV-1010, tālr. 67365999, fakss 67240683, e-pasts birojs@eiroeksperts.lv, www.eiroeksperts.lv

## Satura rādītājs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu .....	4
Noteiktā vērtība .....	4
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums.....	5
Zemes vienības raksturojums.....	5
Izkopējums no Lielvārdes novada teritorijas plānojuma 2016.-2027.gadam .....	6
Vērtējumā izmantotā dokumentācija .....	6
Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām.....	7
Vērtības aprēķins.....	8
Tirgus vērtības definīcija .....	8
Labākā un efektīvākā izmantošana .....	8
Tirgus situācijas raksturojums .....	8
Izvēlētās vērtēšanas pieejas .....	8
Vērtību ietekmējošie faktori .....	8
Salīdzināmo darījumu pieeja .....	9
Slēdziens.....	11
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums.....	12
Zemes vērtības aprēķins.....	12

## Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	Tirdzniecības centrs, Jumpravas pagasts, Ogres novads.
	kadastra Nr.	7448 002 0827.
	īpašnieks	Lielvārdes novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024489 saskaņā ar zemesgrāmatā norādīto informāciju, Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024455, saskaņā ar VZD KP datos norādīto informāciju.
	sastāvs	Nekustamais īpašums – zemes gabals ar kopējo platību 2136 m <sup>2</sup> , kadastra apzīmējums 7448 002 0827.
Vērtēšanas datums		2022. gada 7. maijs.
Vērtējuma pasūtītājs		Ogres novada pašvaldība.
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
Vērtēšanas mērķis		Tirgus vērtības noteikšana vērtības apzināšanai.
Īpašumtiesības apstiprinājošie dokumenti		Nostiprinātas 2015. gada 8. janvārī Jumpravas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000540253. Pamats: Lielvārdes novada pašvaldības 2014.gada 15.decembra uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.LNP/7-17/14/2633.
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Nav.
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav reģistrēti.
	hipotēka	Nav.
	citas lietu tiesības	<b>Zemesgrāmatā:</b> Atzīme - īpašnieks aprobežots ar likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 16.panta pirmajā daļā minētiem nosacījumiem, atzīme ierakstīta saskaņā ar šā likuma 16.panta 2.daļu.
		<b>Kadastrā:</b> Nav.
	citi	Nav.
Atļautā izmantošana		Publiskās apbūves (P) teritorija.
Esošais izmantošanas veids		Stāvlaukums pie veikala, ietves un zaļā zona.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Zemes gabala izmantošana atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam.
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība		2022. gada 7. maijs.
Apskati veica		Vērtētāja asistente Indra Plinte-Gaižute.

## Noteiktā vērtība

	<b>Vērtība, EUR</b>
Tirgus vērtība	<b>3 000,-</b>

Īpašie pieņēmumi	
Papildus informācija	Saskaņā ar teritoriālo reformu vērtējamajam zemes gabalam ir mainīta adrese no Tirdzniecības centrs, Jumpravas pagasts, Lielvārdes novads uz Tirdzniecības centrs, Jumpravas pagasts, Ogres novads. Zemesgrāmatā adrese vēl nav mainīta, vērtējumā tiek rakstīta VZD KP datos norādītā adrese, kura atbilst pašreizējam novadu sadalījumam.

## Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Objekts atrodas Ogres novada Jumpravas pagasta teritorijā, Jumpravas centrālajā daļā.
Apkārtējā apbūve	Apkārtējo apbūvi raksturo daudzdzīvokļu mājas, privātmājas, pakalpojumus sniedoši uzņēmumi.
Piebraukšana	Piebraukšana objektam pa asfaltēta seguma ceļiem.
Sabiedriskais transports	Autobuss, vilciens.



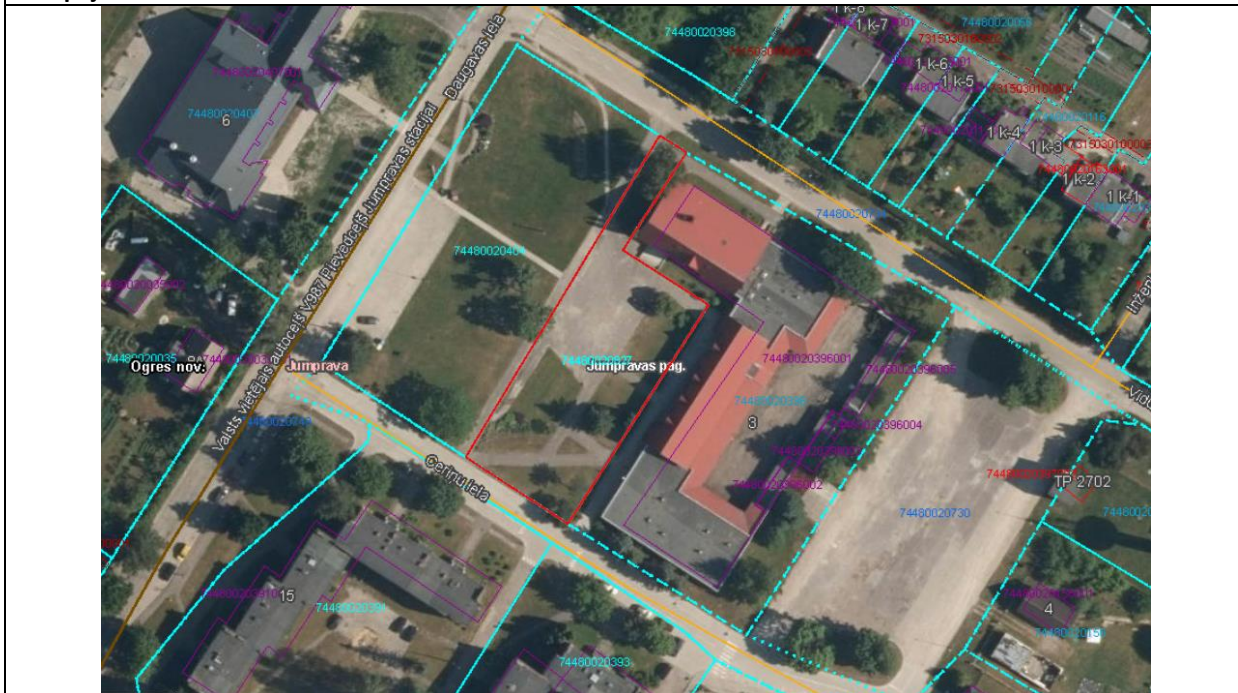
www.balticmaps.eu

## Zemes vienības raksturojums

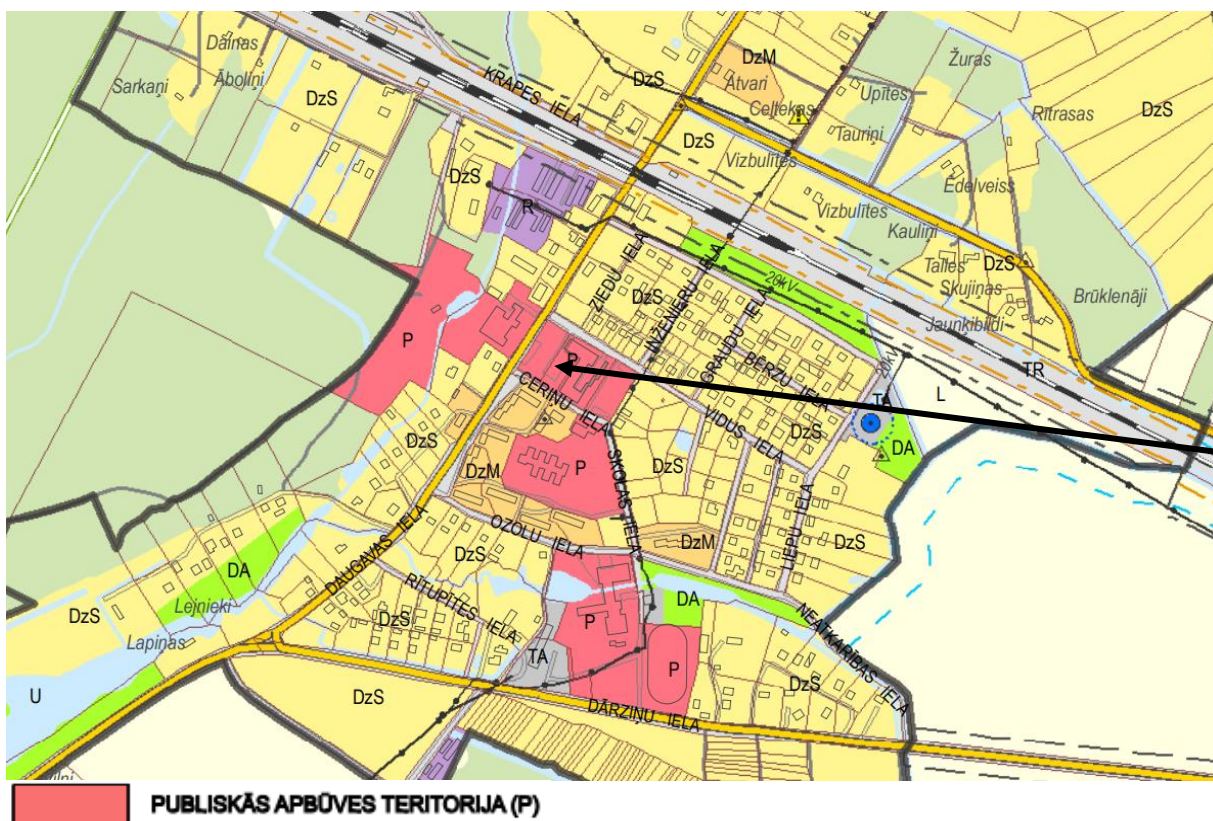
Kadastra apzīmējums:	7448 002 0827.						
Platība:	2136 m <sup>2</sup> .						
Atļautais izmantošanas veids:	Publiskās apbūves (P) teritorija.						
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?	Jā	X	Nē				
Izvietojums kvartālā:	Fasādes	X	Stūra	Iekškvartāls			
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais	X	Cits (norādīt, kāds)				
Inženierkomunikācijas	Municipālās	Citas (norādīt, kādas)					
Elektroapgāde	nav						
Gāze	nav						
Ūdensapgāde	nav						
Kanalizācija	nav						
Vājstrāvas tīkli un telefons	nav						
<b>Zemes gabala raksturojums:</b>							
Reljefs	Līdzens						
Forma	Neregulāra						
Izskats	Labs, daļu no zemes gabala aizņem asfaltēts laukums un gājēju ietves						
Izmantojums pēc VZD KP	Pārējās zemes platība 0.2136 ha.						
Grunts apstākļi	Nav zināmi.						
Apzaļumojums	Zālājs, dekoratīvo koku un krūmu stādījumi.						
Nožogojums:	Nav						
<b>Apkārtnes uzlabojumi</b>							
Piebraucamie ceļi/ielas	asfaltēti						
Ietves	īr						
Ielu apgaismojums	īr						



### Izkopējums no VZD kadastra kartes:



### Izkopējums no Lielvārdes novada teritorijas plānojuma 2016.-2027.gadam



### Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.

- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.
- Lielvārdes novada teritorijas plānojums - [Funkcionālais zonejums.mxd \(lielvarde.lv\)](#).

## Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Mūsu rīcībā nav informācijas par citiem īpašuma tiesības aprobežojošiem faktoriem.

Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem vai ķīlas tiesībām.

## Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Pašreizējā reakcija uz COVID-19 nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu kopumu apstākļiem, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā ka nezināma nākotnes ietekme, ko COVID-19 varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

## Vērtības aprēķins

### Tirgus vērtības definīcija

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 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 kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (p.2.1.11).

### Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, tiek secināts, ka labākais izmantošanas veids vērtējamam Objektam ir esošais: zemes gabala izmantošana atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam.

### Tirgus situācijas raksturojums

Uz vērtēšanas brīdi Jumpravas pagasta teritorijā netiek piedāvāts neviens zemes gabals publiskās apbūves teritorijā. Informācijas avots: [www.ss.com](http://www.ss.com). Cenu nosaka galvenie faktori kā zemes gabala lielums, piebraucamo ceļu kvalitāte, inženiertehnisko komunikāciju pieejamība un atrašanās vietas izdevīgums pagasta teritorijā.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošiem datiem pēdējo trīs gadu laikā Jumpravas pagastā ir notikuši astoņi darījumi ar zemes gabaliem ar kopējo platību 1150-4000 m<sup>2</sup>, ar pārdevuma cenām no 200-3000 EUR, jeb rēķinot uz vienu kvadrātmetru no 0.17-2.03 EUR/m<sup>2</sup>. Darījumi ar līdzvērtīgiem zemes gabaliem, kuri atrodas publiskās apbūves teritorijā pēdējos gados nav notikuši.

Kopš 2020.gada marta, kad pasaulē ir pasludināta "globālā pandēmija", ir iestājies samērā liels saspringums, par iespējamo ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt nekustamo īpašumu tirgu. Pašlaik, šajā strauji mainīgā situācijā, nav prognozējams vai izmaiņas būs īstermiņā vai ilgtermiņā un, ka pastāv tirgus risks (nākotnes nezināmie), un līdzšinējais līdzsvars varētu mainīties.

### Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ienākumu pieeja.
- Tirgus pieeja.

Novērtējot šo objektu, pielietota tirgus pieeja.

### Vērtību ietekmējošie faktori

#### Pozitīvie

- Īpašuma atrašanās vieta laba, blakus labiem piebraucamiem ceļiem.
- Zemes gabala kopplatība.
- Teritorija ir sakopta.

#### Negatīvie

- Zemes gabals tiek izmantots kā stāvlaukums blakus esošajai apbūvei un kā pagasta centra zaļā zona.



## Salīdzināmo darījumu pieeja

Vērtējamā zemes gabala karte



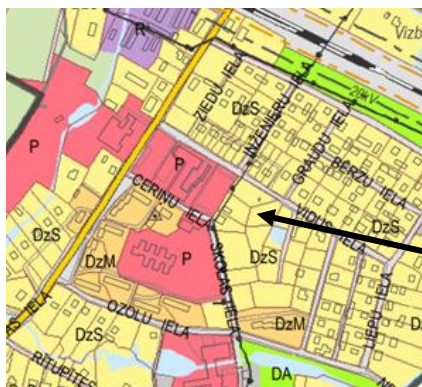
Tā kā pēdējo trīs gadu laikā nav notikuši darījumi Lauberes pagasta teritorijā, kuri būtu līdzvērtīgi pēc platības un lietošanas mērķa, tad salīdzināšanai tiek izmantoti reģistrēti darījumi ar līdzīgu izmantošanas veidu Rembates pagasta teritorijā.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

**Objekts nr.1 – “Ceļmalas”, Rembates pagasts, Ogres novads.** Zemes gabals ar kopējo platību 7063 m<sup>2</sup>. Apmierinošas piebraukšanas iespējas pa grants seguma piebraucamo ceļu, samērā regulāra konfigurācija. Pēc teritoriālā plānojuma atrodas rūpnieciskās apbūves zemju teritorijā. Bez inženierkomunikāciju nodrošinājuma. Uz zemes gabala atrodas zemesgrāmata neregistrēta un VZD KP datos neuzmērīta palīgēka. Pārdots 2021.gada martā. Cena 8 152 EUR.



**Objekts nr.2 – Vidus iela 16, Jumprava, Jumpravas pagasts, Ogres novads.** Zemes gabals ar kopējo platību 1191 m<sup>2</sup>. Labas piebraukšanas iespējas pa asfaltēta seguma piebraucamo ceļu, rombveida konfigurācija. Pēc teritoriālā plānojuma atrodas savrupmāju apbūves zemju teritorijā. Bez inženierkomunikāciju nodrošinājuma. Zemes gabals nav apbūvēts. Pārdots 2020.gada maijā. Cena 2 500 EUR.



Objekts nr.3 – “Cegalne”, Rembates pagasts, Ogres novads. Zemes gabals ar kopējo platību 2702 m<sup>2</sup>. Apmierinošas piebraukšanas iespējas pa grants seguma piebraucamo ceļu, neregulāra konfigurācija. Pēc teritoriālā plānojuma atrodas rūpnieciskās apbūves zemju teritorijā. Bez inženierkomunikāciju nodrošinājuma. Zemes gabals nav apbūvēts. Pārdots 2021.gada februārī. Cena 3130 EUR.



		Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Pārdošanas cena EUR		8 152	2 500	3 130
Platība, m <sup>2</sup>	2 136	7 063	1 191	2 702
Cena EUR/m <sup>2</sup>		1,15	2,10	1,16
Laiks		marts-2021	maijs-2020	febr-2021
Korekcijas koeficienti:				
darījuma noslēgšanas laiks		-	3%	-
atrašanās vieta		-	-	-
zemes kopplatība		7%	-1%	2%
inženierkomunikāciju nodrošinājums		-	-	-
piebraucamo ceļu kvalitāte		7%	-	7%
lietošanas mērķis		-	-7%	-
zemes gabala konfigurācija		-	-	-
izmantošanas iespējas (stāvlaukums blakus esošajai apbūvei)		-10%	-10%	-10%
uz zemes gabala esošās apbūves ietekme		7%	-	-3%
Pārrēķina koeficients		11%	-15%	-4%
Reducētā vērtība EUR/m <sup>2</sup>		1,28	1,78	1,11
Vidējā reducētā m <sup>2</sup> vērtība, EUR	1,39			
Vērtējamā zemes gabala vērtība, EUR	2 974			

**Ar tirgus datu salīdzināšanas pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir: EUR 2 974, jeb noapaļojot EUR 3 000.**

## Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala ar kopējo platību 2136 m<sup>2</sup> Tirdzniecības centrs, Jumpravas pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7448 002 0827 tirgus vērtība 2022. gada 7. maijā ir

EUR 3 000 (trīs tūkstoši euro).

**SIA Eiroeksperts neuzņemas atbildību par tādām iespējam nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.**

*Apliecinam, ka pamatojoties uz mūsu vislabāko pārlicību un zināšanām:*

- *saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi un pareizi;*
- *analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;*
- *mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šajā atskaitē novērtējamo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;*
- *mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktā slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas pie iepriekš izvirzītā rezultāta, lai tas nāktu par labu klientam;*
- *īpašumu apsekojusi un atskaiti sagatavojusi Indra Plinte.*

Vilis Žuromskis  
Sertifikāts Nr.1  
nekustamā īpašuma vērtēšanā  
Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

Indra Plinte-Gaižute  
Asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā

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

## Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

### *Zemes vērtības aprēķins*

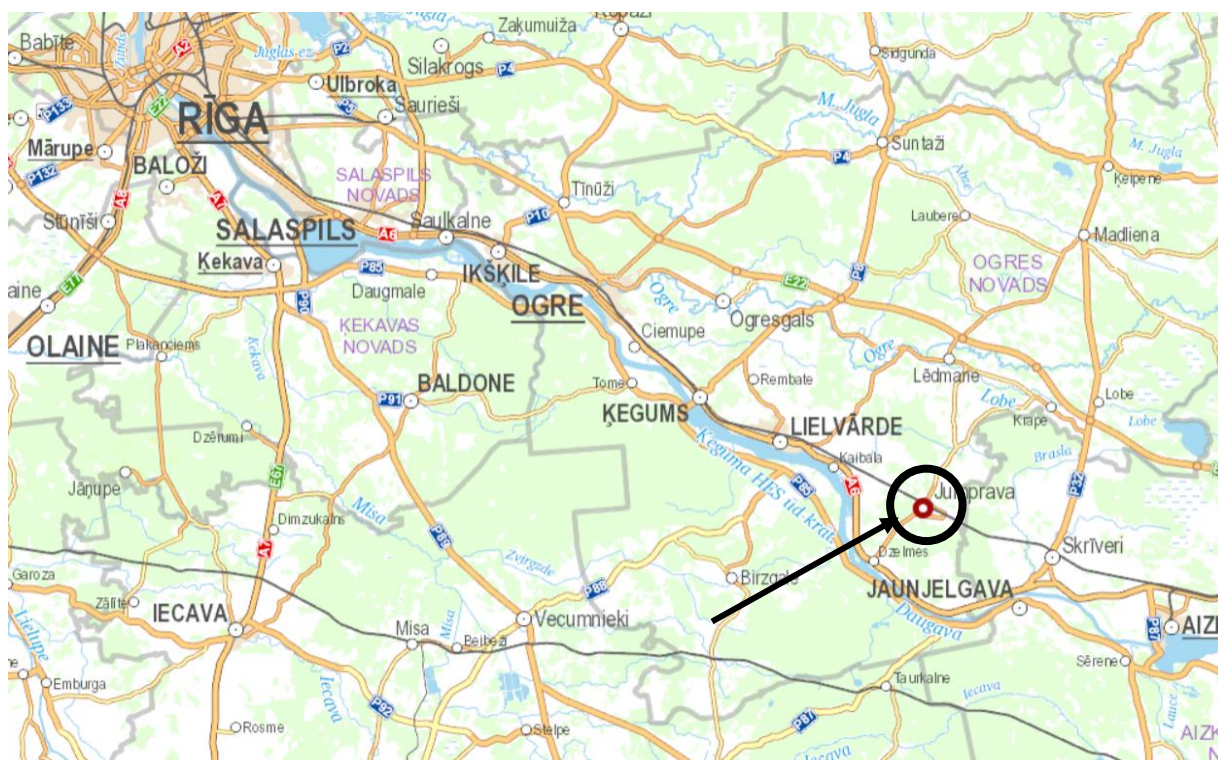
Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Zemes gabalu salīdzināšanas gaitā parasti tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējoši faktori:

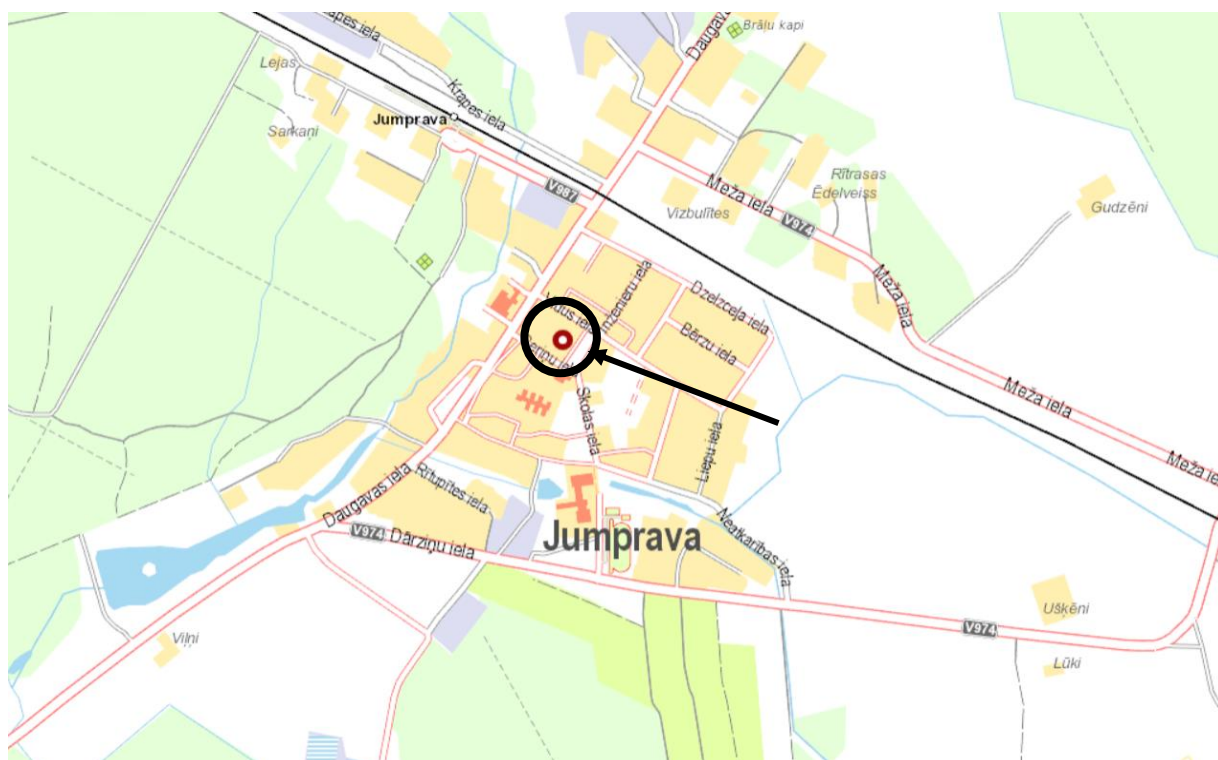
- Darījuma noslēgšanas laiks.  
Faktors atspoguļo cenu dinamiku laika periodā pēc salīdzināmā darījuma slēgšanas brīža.
- Atrašanās vieta.  
Korekcija atkarībā no īpašuma novietojuma, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojuma kvartālā, u.c.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.  
Korekcija atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām.
- Zemesgabala platība.  
Izvēlēto salīdzināmo objektu viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot zemesgabala platību. Ievērojami palielinoties zemes platībai, krītas platības vienības cena.
- Zemes gabala forma.  
Korekcija, ievērojot zemesgabala konfigurāciju, kas nodrošina objekta efektīgu apsaimniekošanu.
- Zemes gabala apgrūtinājumi.  
Korekcija, ievērojot zemesgabala apgrūtinājumus, kas samazina objekta pievilcību pircēju acīs un sašaurina potenciālo pircēju loku.



## Novietojuma shēma un zemes robežas

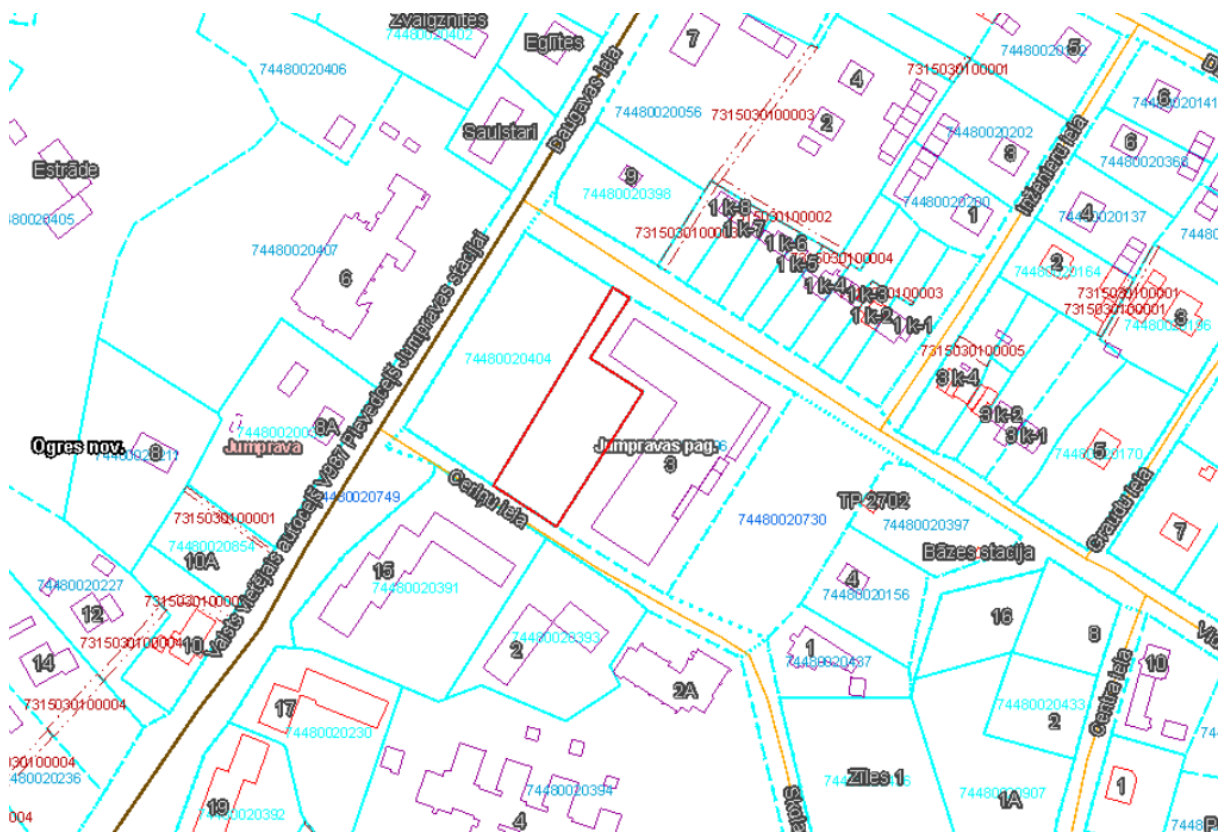


www.balticmaps.eu

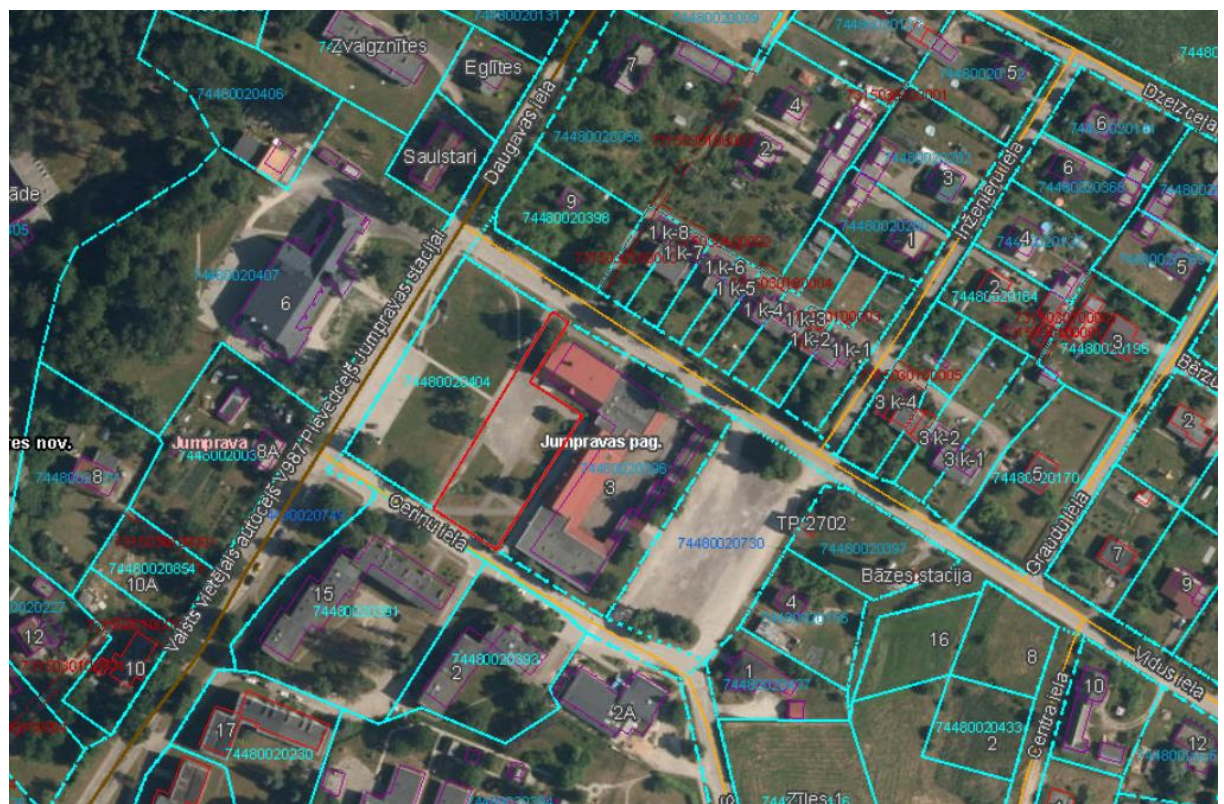


www.balticmaps.eu





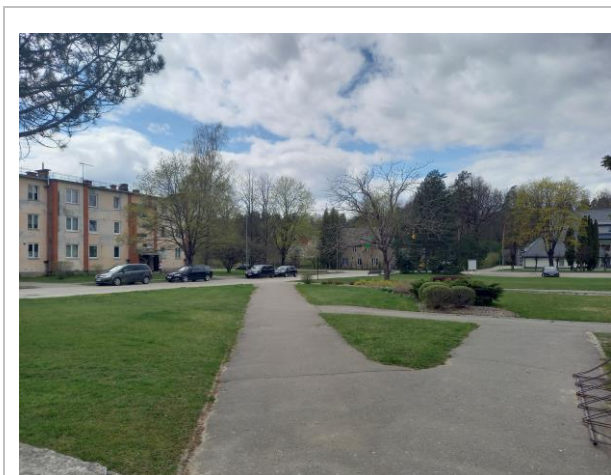
www.kadastrs.lv



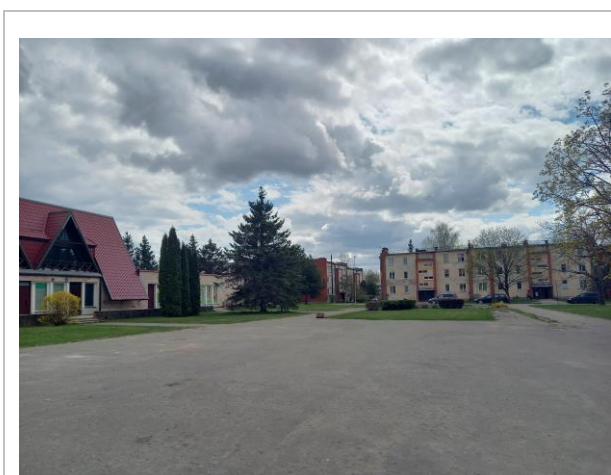
www.kadastrs.lv



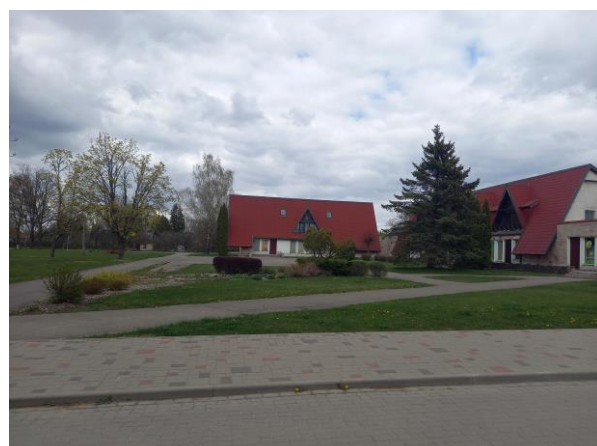
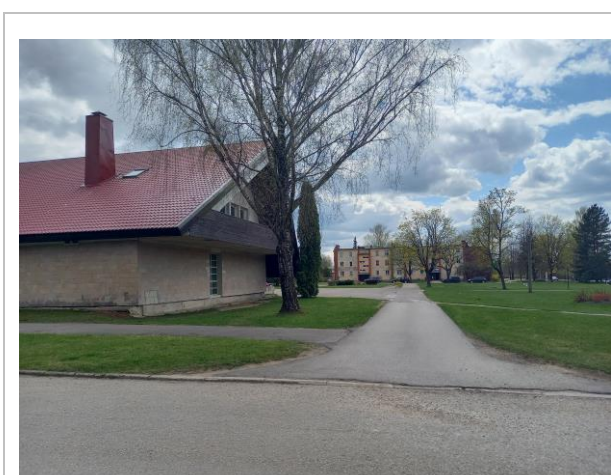
## Fotouzņēmumi



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu

# PIELIKUMI





**CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA**

Polise Nr.: LV21-L4-00001951-7

**Apdrošināšanas periods**

<b>No:</b>	<b>11.07.2021, 00:00</b>	<b>Līdz:</b>	<b>10.07.2022, 23:59</b>
<b>Apdrošinājumaņēmējs</b>	<b>EIROEKSPERTS SIA</b>	<b>Apdrošinātājs</b>	<b>EIROEKSPERTS SIA</b>
<b>Nosaukums:</b>	<b>EIROEKSPERTS SIA</b>	<b>Nosaukums:</b>	<b>EIROEKSPERTS SIA</b>
<b>Reģ. Nr.:</b>	<b>40003650352</b>	<b>Reģ. Nr.:</b>	<b>40003650352</b>
<b>Adrese:</b>	<b>Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija</b>	<b>Adrese:</b>	<b>Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija</b>

**Profesionālā civiltiesiskā atbildība**

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašriska EUR	Prēmija EUR
300 000.00	300 000.00	5 000.00	756.60

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi
- Apdrošinātā pilnoto apdrošināšanas periodā (EUR) 650 000.00 apmērā
- Apdrošināto personu skaits: 13
- Apdrošināto vidējais darba stāžs: 12
- Kāds no turpmāk minētajiem punktiem attiecas uz Apdrošinātajiem profesionālajiem pakalpojumiem: Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātājs, Bankas utt.)

Apdrošināšanas aizsardzība (atbildināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašriska EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	433.14
Tiesas, ar lietas vešanu saistītas un juridiskās izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	163.13
Gūlības izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	30.33
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertizē izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	130.00
Apakļuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pirkējs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātā profesionālie pakalpojumi: Nekustamā īpašuma, kustamās mantas, uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošinātās personas: Saskaņā ar "Piešķirumu Nr. 1."

Apdrošināšanas teritorija: Latvija

Piemērojamie noteikumi: BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. P101"

**Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits**

Pretenzijas par apdrošināšanas periodu kopā: **300 000.00 EUR**

**Apdrošināšanas līguma nosacījumi**

Retroaktīvais periods: 16.06.2006. - 10.07.2021.

Piemērojamie normatīvie akti: Latvija

Pažāvētais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši

Kopējā apdrošināšanas prēmija: **756.60 EUR**

**Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa**

Maksājumu skaits: **1**

l. **16.07.2021** 756.60 EUR

**Īpašie nosacījumi**

1. BTA Apdrošināšanas produktu standartizētie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekļa vietnē sadaļā Privātpersonām [www.bta.lv/privati/vsi-apdrosinasanas-veidi](http://www.bta.lv/privati/vsi-apdrosinasanas-veidi) un Uzņēmumiem [www.bta.lv/business/vsi-apdrosinasanas-veidi](http://www.bta.lv/business/vsi-apdrosinasanas-veidi) pie katra apdrošināšanas veida

**Piesaki atbildību ātri un vienkārši: 26 12 12 12, bta.lv**

**AAS "BTA Baltic Insurance Company"**

Vienotais reģistrācijas nr: 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

1 / 3

**CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA**

Polise Nr.: LV21-L4-00001951-7



2. Lēmumu par Apdrošināšanas atbildības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atbildību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma cēloju noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
3. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir apdrošināšanas līguma piemērojamo noteikumu, kuri ir atrodamā [www.bta.lv](http://www.bta.lv). Apdrošinājuma rīcība ar apdrošināšanas prēmijas izmaksu apliecinā, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazīties, tie viņam pārnā ir saprotami un pieņemami.
4. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienestu dienmāks tālruni +371 26121212.
5. Atbildībā uz retroaktīvo periodu tiek piemēroti apdrošināšanas līguma LV20-L4-00001951-5 nosacījumi.
6. Atbildībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:
7. Papildus Apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un netiek atbildināti zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselības nodarīto kaitējumu vai personas nāvi.  
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. P101" punkti 2.2.2 un 2.2.3 nav spēkā.
8. Papildus Apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un netiek atbildināti zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.  
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. P101" punkti 2.2.4 un 2.2.5 nav spēkā.
9. Ja Apdrošināšanas polisi nav minēts citādi, apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:  
- Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem

**BTA – Viegli būt atbildīgam****Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem**

1. nodrošinām individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēlmes un piedāvājot atbilstošu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvājam kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (varākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polisi);
4. ilgtermiņa sadarbības ietvaros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem klientiem.

Šis apdrošināšanas līgums ir noslēgts, izmantojot distānci sazinās līdzekļus un ir derīgs bez parakstiem.

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 08.07.2021, 08:46, Rīga

**Piesaki atbildību ātri un vienkārši: 26 12 12 12, [bta.lv](http://bta.lv)**

**AAS "BTA Baltic Insurance Company"**

Vienotais reģistrācijas nr: 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa [bta.lv](http://bta.lv), e-pasts [bta@bta.lv](mailto:bta@bta.lv)

2 / 3

**CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA**

Polise Nr.: LV21-L4-00001951-7

**Pielikums Nr. 1: Apdrošināto personu saraksts**

Nr.	Vārds, uzvārds/Nozaukums	Personas kods/Reģ.nr
1.	HARALDS ERMALIS	060850-10619
2.	ANDREIS GŪTMANIS	310360-11847
3.	INGA GŪTMANE	090163-10144
4.	ARTŪRS ŽUROMSKIS	200982-10645
5.	VILIS ŽUROMSKIS	230153-10610
6.	GUNTIS POMMERS	051054-10560
7.	JURIS BOČS	091248-12061
8.	EVIJA KRŪMNLIEPA	120871-11588
9.	JURIS VIŠŅEVSKIS	260353-11702
10.	AINA KAMRADZE	010271-10942
11.	GUNTIS ŠTEFENBERGS	070775-11645
12.	DIDZIS USENIEKS	030291-11978
13.	SANDRA BLŪZMA	170663-10505

**Piesaki atbildību ātri un vienkārši: 26 12 12 12, bta.lv**

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Venotais reģistrācijas nr: 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

3 / 3



 - 53 - 290

**LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA**

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 1

*Vilis Žuromskis*  
vārds, uzvārds

230153-10610  
personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*  
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
1995. gada 1. februāra  
datums

Sertifikāts piešķirts  
2018. gada 17. maijā  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
2023. gada 16. maijam  
datums

  
*Dainis Junsls*  
LĪVA vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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

## Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jumpravas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000540253

Kadastra numurs: 74480020827

Nosaukums: Tirdzniecības centrs

Jumpravas pag., Lielvārdes nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 74480020827). Žurn. Nr. 300003776067, lēmums 08.01.2015., tiesnese Ligita Ertmane		2136 m <sup>2</sup>

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Lielvārdes novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024489. 1.2. Pamats: Lielvārdes novada pašvaldības 2014.gada 15.decembra uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.LNP/7-17/14/2633. Žurn. Nr. 300003776067, lēmums 08.01.2015., tiesnese Ligita Ertmane	1	

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - īpašnieks aprobežots ar likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 16.panta pirmajā daļā minētiem nosacījumiem, atzīme ierakstīta saskaņā ar šā likuma 16.panta 2.daļu. Žurn. Nr. 300003776067, lēmums 08.01.2015., tiesnese Ligita Ertmane

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

Informācijas prasītājs: Artūrs Žuromskis. Pieprasījums izdarīts 17.05.2022. 15:14:58.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
74480020827	Tirdzniecības centrs	150	100000540253	Jumpravas pagasts, Ogres novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	150
Kopplatība:	0.2136
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	427 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	427 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
74480020827	1/1	150	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	150
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2136
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	427 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2136
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000



t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.2136

### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501	0.2136	ha

### Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Vilis Bite	07.03.2008

Reģistrētās atzīmes:

### Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000024455	Ogres novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	74480020827	Brīvības iela 33, Ogre, Ogres nov., LV-5001

### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jumpravas pagasta zemesgrāmata	08.01.2015	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	17.09.2008	10.21	Jumpravas pagasta pašvaldība
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	07.08.2008	-	VSIA Latvijas valsts mērnieks
Lēmums par zemes gabala sadali	29.02.2008	2-18	Jumpravas pagasta pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.02.2008	-	Pilnvarota persona
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
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	11.09.1996	-	Jumpravas pagasta zemes komisija

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

#### NOVĒRTĒŠANA:

- nekustamā īpašuma:
  - dzīvokļu
  - dzīvojamo māju
  - zemesgabalu
  - komerciālu un rūpniecības objektu
- kustamā īpašuma (iekārtu un aprīkojuma, transporta, krājumu)
- biznesa (uzņēmējdarbības)
- intelektuālā īpašuma
- antikvāru priekšmetu novērtēšana kredīta saņemšanai un citiem mērķiem.
- mantiskā ieguldījuma novērtēšana (atzinuma sagatavošana iesniegšanai LR Uzņēmumu reģistrā)

#### EKSPERTU PAKALPOJUMI:

- ēku un būvju tehniskā ekspertīze
- būvniecības finansiālā uzraudzība
- juridiskās, tehniskās, finansu "due diligence" analīzes

#### KONSULTĀCIJAS:

- nekustamā īpašuma attīstības, iegādes un pārdošanas konsultācijas
- nekustamā īpašuma portfeļu izveide un apkalpošana
- investīciju piesaiste

#### APPRAISAL of:

- real estate
- tangible property (plant and equipment, transport, stock)
- business
- intellectual property
- antiques
- for receipt of loan or for other purposes.
- appraisal of investment in kind (for submission to Enterprise Register of Republic of Latvia)

#### EXPERTISE:

- technical expertise of buildings
- supervision of construction financing
- legal, technical, financial "due diligence" analysis

#### CONSULTING:

- real estate development, sellside and buy-side consulting
- real estate portfolio creation and management
- investment raising

#### ОЦЕНКА:

- недвижимости
- движимого имущества (оборудования и оснащения, транспорта, запасов)
- бизнеса
- интеллектуального имущества для получения кредита или для других целей
- оценка имущественного вклада (для подачи в Регистр компаний Латвийской Республики)

#### УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:


- техническая экспертиза зданий
- надзор финансирования строительства
- юридический, технический, финансовый анализ "due diligence"

#### КОНСАЛТИНГ:

- развитие недвижимости, консалтинг сторон покупателя и продавца
- создание и обслуживание портфеля недвижимости
- привлечение инвестиций

*mēs protam novērtēt*

**KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA**

 **+371 67365999**

**birojs@eiroeksperts.lv**

**www.eiroeksperts.lv**

**Pārstāvniecības:**

**Rīgā, Bauskā, Cēsis, Daugavpilī, Jelgavā, Kuldīgā, Liepājā, Ogrē un Rēzeknē**