

**EUROEXPERT**



**“BURTNIEKU FERMA”, TAURUPES PAGASTS,  
OGRES NOVADS**

## Taurupes pagasta pārvalde

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L12705/ER/2023

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma – zemes gabala ar kopējo platību 2.23 ha, “Burtnieku ferma”, Taurupes pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7492 011 0177** 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 2023. gada 14.jūlijā ir**

**EUR 7 400** (septiņi tūkstoši četri simti *euro*).

Vērtēšanas brīdī vīrusa COVID-19 izplatības un karadarbības Ukrainā 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

## Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	“Burtnieku ferma”, Taurupes pagasts, Ogres novads.
	kadastra Nr.	7492 011 0177.
	īpašnieks	Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024455.
	sastāvs	Nekustamais īpašums – zemes gabals ar kopējo platību 2.23 ha, kadastra apzīmējums 7492 011 0179.
Vērtēšanas datums		2023. gada 14. jūlijs.
Vērtējuma pasūtītājs		Ogres novada pašvaldība.
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
Vērtēšanas mērķis		Tirgus vērtības noteikšana vērtības apzināšanai.
Īpašumtiesības apstiprinošie dokumenti		Nostiprinātas 2021. gada 7. aprīlī Taurupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000611667. Pamats: 2021.gada 29.marta Ogres novada domes uzziņa Nr.2-5.1/720 par nekustamo īpašumu "Burtnieku ferma", Taurupes pag., Ogres nov. (kadastra numurs 7492 011 0177).
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Nav.
Aprūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav reģistrēti (vērtētājiem netika iesniegts zemes nomas līgums).
	hipotēka	Nav.
	citas lietu tiesības	<b>Zemesgrāmatā:</b> Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos – 0.59 ha.
		<b>Kadastrā:</b> Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos – 0.59 ha; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.17 ha; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0.46 ha.
	citi	Nav.
Atļautā izmantošana		Lauksaimniecībā izmantojamā zeme ar nelielām mežu platībām.
Esošais izmantošanas veids		Lauksaimniecībā izmantojamā zeme ar nelielām mežu platībām.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Zemes gabala izmantošana atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam.
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība		2023. gada 14. jūlijs.
Apskati veica		Vērtētāja asistente Indra Plinte-Gaižute/mežaudzes vērtētājs Ilgonis Skrinda.

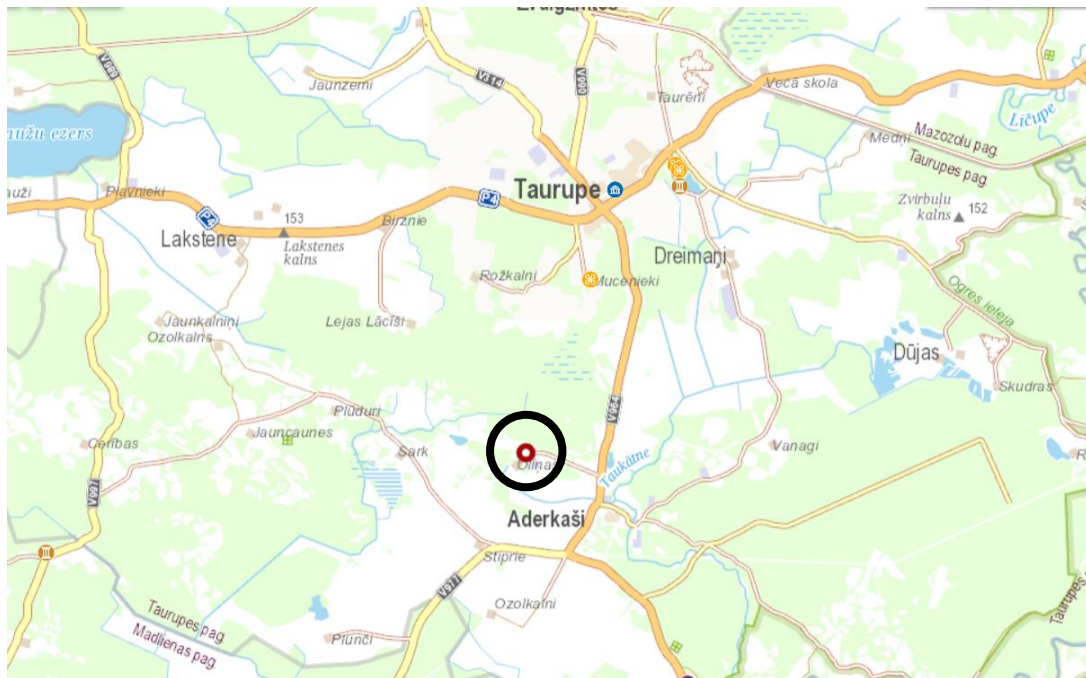
## Noteiktā vērtība

	<b>Vērtība, EUR</b>
Tirgus vērtība	<b>7 400</b>

<b>Īpašie pieņēmumi</b>	
<b>Papildus informācija</b>	<p>Vērtēšanas gaita:  Vērtējamais zemes gabals nosacīti tiek sadalīts divās daļās (veicot aprēķinu katrai daļai atsevišķi):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lauksaimniecībā izmantojamā un meža zeme ar kopējo platību 2.23 ha;</li> <li>2. Mežaudzes koksnes vērtības aprēķins.</li> </ol> <p>Objekta kopējā tirgus vērtība tiek noteikta, summējot aprēķinātās atsevišķo daļu tirgus vērtības.</p>

## Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

<b>Izvietojums reģionā, pilsētā</b>	Objekts atrodas Ogres novada Taurupes pagasta teritorijā, starp apdzīvotām vietām Taurupe un Aderkaši.
<b>Apkārtējā apbūve</b>	Apkārtējo apbūvi raksturo lauku viensētas, lauksaimniecībā izmantojamās zemes un mežu masīvi.
<b>Piebraukšana</b>	Piebraukšana objektam sākotnēji pa asfaltēta, vēlāk pa grantēta seguma ceļiem.
<b>Sabiedriskais transports</b>	Autobuss.



www.balticmaps.eu

## Zemes vienību raksturojums

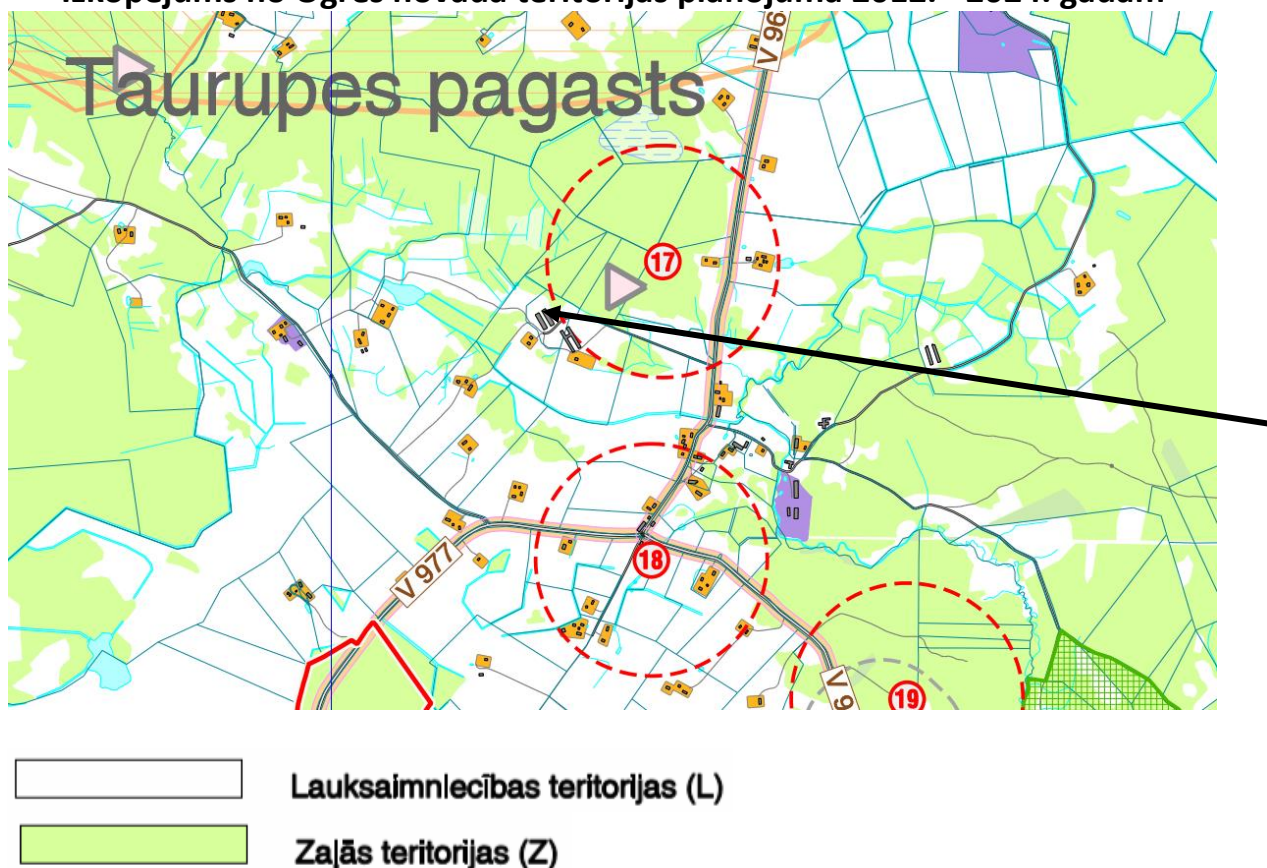
<b>Kadastra apzīmējums:</b>	7494 011 0179.						
<b>Platība:</b>	2.23 ha.						
<b>Atļautais izmantošanas veids:</b>	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme ar nelielām mežu platībām.						
<b>Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?</b>	Jā	X	Nē				
<b>Izvietojums kvartālā:</b>	Fasādes	X	Stūra		Iekškvartāls	X	
<b>Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:</b>	Pašreizējais	X	Cits (norādīt, kāds)				
<b>Inženierkomunikācijas</b>	Municipālās	Citas (norādīt, kādas)					
Elektroapgāde	nav						
Gāze	nav						
Ūdensapgāde	nav						



Kanalizācija	nav	
Vājstrāvas tīkli un telefons	nav	
<b>Zemes gabala raksturojums:</b>		
Reljefs	Pamatā līdzens	
Forma	Neregulāra	
Izskats	Apmierinošs.	
Izmantojums pēc VZD KP	Ganību platība 0.9 ha, mežu platība 0.49 ha, zeme zem ēkām 0.82 ha un zeme zem ceļiem 0.02 ha	
LIZ balles	20	
Grunts apstākļi	Nav zināmi.	
Apzaļumojums	Lauksaimniecības zeme ar nelielām mežu platībām.	
Nožogojums:	nav	
<b>Apkārtnes uzlabojumi</b>		
Piebraucamie ceļi/ielas	grantēti	
letves	nav	
lelu apgaismojums	nav	
Apstādījumi	nav	
Notekūdeņu kanalizācija	nav	
<b>Papildus piezīmes par zemes vienību:</b>		
Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7492 011 0179 atrodas bijušās fermas ēkas drupas.		
<b>Izkopējums no VZD kadastra kartes:</b>		



## Izkopējums no Ogres novada teritorijas plānojuma 2012. - 2024. 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**.
- Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu kopijas.
- Ogres novada teritorijas plānojums 2012-2024.gadam - [http://www.ogresnovads.lv/files/textdoc/teritorijas\\_planojums/OGRES\\_NOVADS\\_50000.pdf](http://www.ogresnovads.lv/files/textdoc/teritorijas_planojums/OGRES_NOVADS_50000.pdf)
- Ilgoņa Skrindas (Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu savienības sertifikāts Nr.446M) ziņojums par koksnes vērtības aprēķinu.

### 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 un karadarbību Ukrainā nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, 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 un karadarbība Ukrainā 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 zemes gabala izmantošana atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam

### ***Tirgus situācijas raksturojums***

Visā Latvijas teritorijā pašlaik nekustamo īpašumu tirgū vislielākā interese ir vērojama lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamo zemju tirgū. Tiek pirktas, gan lauksaimniecībā izmantojamās zemes, lai paplašinātu lauksaimniecisko ražošanu, gan mežsaimniecības zemes, lai veiktu mežistrādi, kā arī, lai zemi apmežotu un koptu kā investīciju nākotnē.

Platības lauksaimnieciskās ražošanas paplašināšanai vēlas iegādāties, gan vietējās lielsaimniecības, gan ārvalstu zemnieki, kuriem šeit ir saimniecības. Jāatzīmē, ka ārvalstu pilsoņu saimniecības ir visos Latvijas reģionos. Vietējie zemnieki bieži pauž neapmierinātību, ka ārvalstnieki spēj samaksāt vairāk nekā vietējie, līdz ar to zemju pārdevēji piedāvā pārdodamos zemes gabalus par augstākām cenām. Lauksaimniecības zemju plašākai iegādei atbalstu pašlaik iespējams saņemt arī no valsts, jo darbojas zemes iegādes aizdevuma programma. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes ha cena ir atkarīga no lauka atrašanās vietas, labiekārtojuma, kopplatības, zemes auglības, piebraucamo ceļu kvalitātes un esamības.

Uz vērtēšanas brīdi Taurupes pagasta teritorijā netiek piedāvāts neviens zemes gabals kurš būtu līdzvērtīgs vērtējamajam objektam. Informācijas avots: [www.ss.com](http://www.ss.com). Cenu nosaka galvenie faktori kā zemes gabala lielums, iekoptība, auglība, piebraucamo ceļu kvalitāte, atrašanās vieta u.c. faktori.

Analizējot piedāvājuma un pieprasījuma attiecību īpatsvaru, jāsecina, ka mežsaimniecībā izmantojamo zemju tirgus segmentā pieprasījums pārsniedz piedāvājumu. Vērtēšanas brīdī ir atjaunojusies potenciālo investoru aktivitāte meža zemju tirgū, palielinājusies koksnes pārstrādes uzņēmumu konkurētspēja EU un citos tirgos, tāpat būtiski ir palielinājusies koksnes atlikumu pārstrādes uzņēmumu aktivitāte, kas rada salīdzinoši lielu pievienoto vērtību malkas koksnei un šķeldas materiālam. Pieprasītākie ir uz minerālaugsnēm esoši meži, kuru platība ir 15 ha un vairāk.

Laikā, kopš 2020.gada marta, kad pasaulē ir pasludināta "globālā pandēmija", ir iestājies samērā liels saspringums un nenoteiktība, par iespējamo ekonomikas lejupslīdi, ko pastiprina Krievijas iebrukums Ukrainā, kurš ir būtiski mainījis politisko, kā arī ekonomisko situāciju pasaulē, kas ietekmēs arī Latvijas ekonomiku, un pastāv tirgus riski (nākotnes nezināmie), ka līdzšinējais līdzsvars varētu kardināli 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.

#### **Negatīvie**

- Uz zemes gabala atrodas bijušās fermas ēkas drupas.



## Salīdzināmo darījumu pieeja

Vērtējamā zemes gabala karte



Vērtēšanas gaita:

Vērtējamais zemes gabals nosacīti tiek sadalīts divās daļās (veicot aprēķinu katrai daļai atsevišķi):

1. Lauksaimniecībā izmantojamā un meža zeme ar kopējo platību 2.23 ha;
2. Mežaudzes koksnes vērtības aprēķins.

Objekta kopējā tirgus vērtība tiek noteikta, summējot aprēķinātās atsevišķo daļu tirgus vērtības.

### Zemes gabala vērtības aprēķins

#### 1. daļa Lauksaimniecībā izmantojamā un meža zeme ar kopējo platību 2.23 ha.

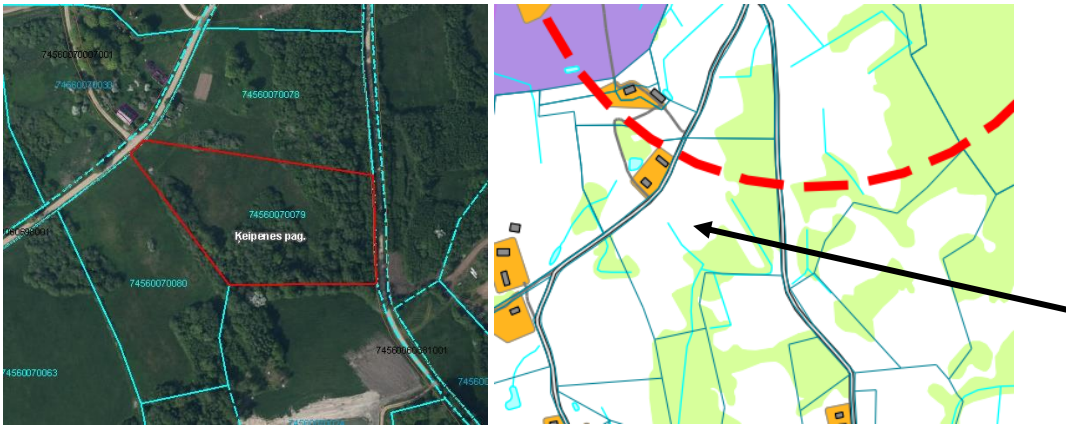
Tā kā pēdējo divu gadu laikā nav notikuši darījumi Taurupes pagasta teritorijā, kuri būtu līdzvērtīgi pēc platības un izmantošanas veida, tad salīdzināšanai tiek izmantoti notikuši darījumi citos Ogres novada pagastos.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

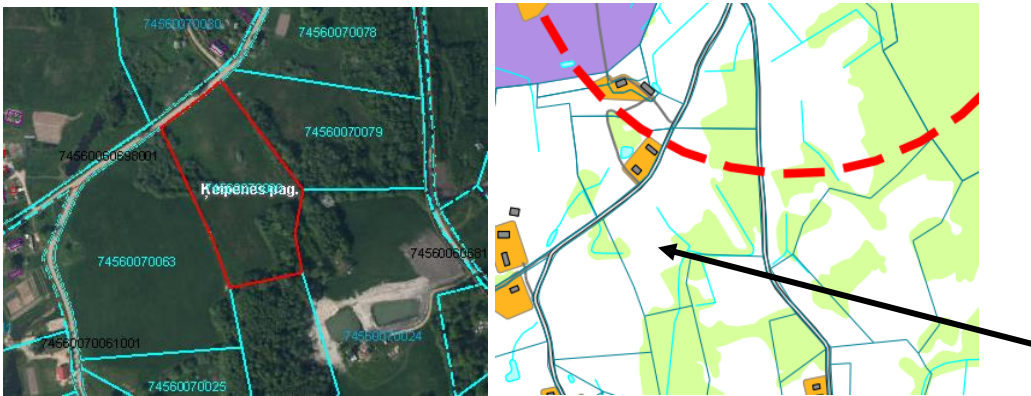
*Objekts nr.1 – "Lazdas", Lielvārdes pagasts, Ogres novads. Zemes gabals ar kopējo platību 2.15 ha, tsk.mežu zeme 0.45 ha. Apmierinošas piebraukšanas iespējas pa zemes seguma piebraucamo ceļu, samērā regulāra konfigurācija. Pēc teritoriālā plānojuma atrodas lauksaimniecībā izmantojamo zemju un meža zemju teritorijā. LIZ balles 55. Pārdots 2023.gada maijā. Cena 6 000 EUR.*



*Objekts nr.2 – "Svētes", Ķeipenes pagasts, Ogres novads. Zemes gabals ar kopējo platību 2.05 ha, tsk.mežu zeme 0.96 ha. Apmierinošas piebraukšanas iespējas pa zemes seguma piebraucamo ceļu, neregulāra konfigurācija. Pēc teritoriālā plānojuma atrodas lauksaimniecībā izmantojamo un meža zemju teritorijā. LIZ balles 20. Pārdots 2022.gada februārī. Cena 5 500 EUR.*



Objekts nr.3 – “Mierkalni”, Ķeipenes pagasts, Ogres novads. Zemes gabals ar kopējo platību 2.04 ha, tsk.mežu zeme 0.33 ha. Apmierinošas piebraukšanas iespējas pa zemes seguma piebraucamo ceļu, neregulāra konfigurācija. Pēc teritoriālā plānojuma atrodas lauksaimniecībā izmantojamo un meža zemju teritorijā. LIZ balles 39. Pārdots 2021.gada decembrī. Cena 5 500 EUR.



		Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Pārdošanas cena EUR		6 000	5 500	5 500
Platība, m <sup>2</sup>	22 300	21 500	20 500	20 400
tsk.mežu zeme, m <sup>2</sup>	4 900	4 500	9 600	3 300
LIZ balles	20	55	20	39
Cena EUR/m <sup>2</sup>		0,28	0,27	0,27
Laiks		maijs-2023	febr-2022	dec-2021
Korekcijas koeficienti:				
darījuma noslēgšanas laiks		-	-	-
atrašanās vieta		-5%	-	-
zemes kopplatība		-	-	-
lauks.zemes/krūmāju/mežu attiecība		-	3%	-1%
piebraucamo ceļu kvalitāte		-	-	-
LIZ balles		-8%	-	-5%
zemes gabala konfigurācija		-	-	-
uz zemes gabala esošās bijušās fermas ēkas drupas		-10%	-10%	-10%
Pārrēķina koeficients		-23%	-7%	-16%
Reducētā vērtība EUR/m <sup>2</sup>		0,21	0,25	0,23
Vidējā reducētā m <sup>2</sup> vērtība, EUR	0,23			
Vērtējamā zemes gabala vērtība, EUR	5 135			

## 2. Mežaudzes koksnes vērtības aprēķins.

Mežaudžu koksnes vērtības aprēķins īpašumā "Burtnieku ferma", Taurupes pagastā, Ogres novadā, īpašuma kadastra numurs 7492 011 0177, zemes vienības kadastra apzīmējums 7492 011 0179 ir iekļauts pielikumā pievienotajā 14.07.2023 Ilgoņa Skrindas (Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu savienības sertifikāts Nr.446M) ziņojumā par koksnes vērtības aprēķinu.

### Kopsavilkums īpašuma tirgus vērtības aprēķinā

	Īpašuma vienība	Aprēķinātā vērtība, EUR
1.	Lauksaimniecībā izmantojamā un meža zeme ar kopējo platību 2.23 ha	5 135
2.	Mežaudzes koksnes vērtības aprēķins	2 300
	Kopā, īpašums	7 435

**Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība aprēķināta, noapaļojot, EUR 7 400.**

## Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala ar kopējo platību 2.23 ha “Burtnieku ferma”, Taurupes pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7492 011 0177 tirgus vērtība 2023. gada 14. jūlijā ir

EUR 7 400 (septiņi tūkstoši četri simti 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-Gaižute.*

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

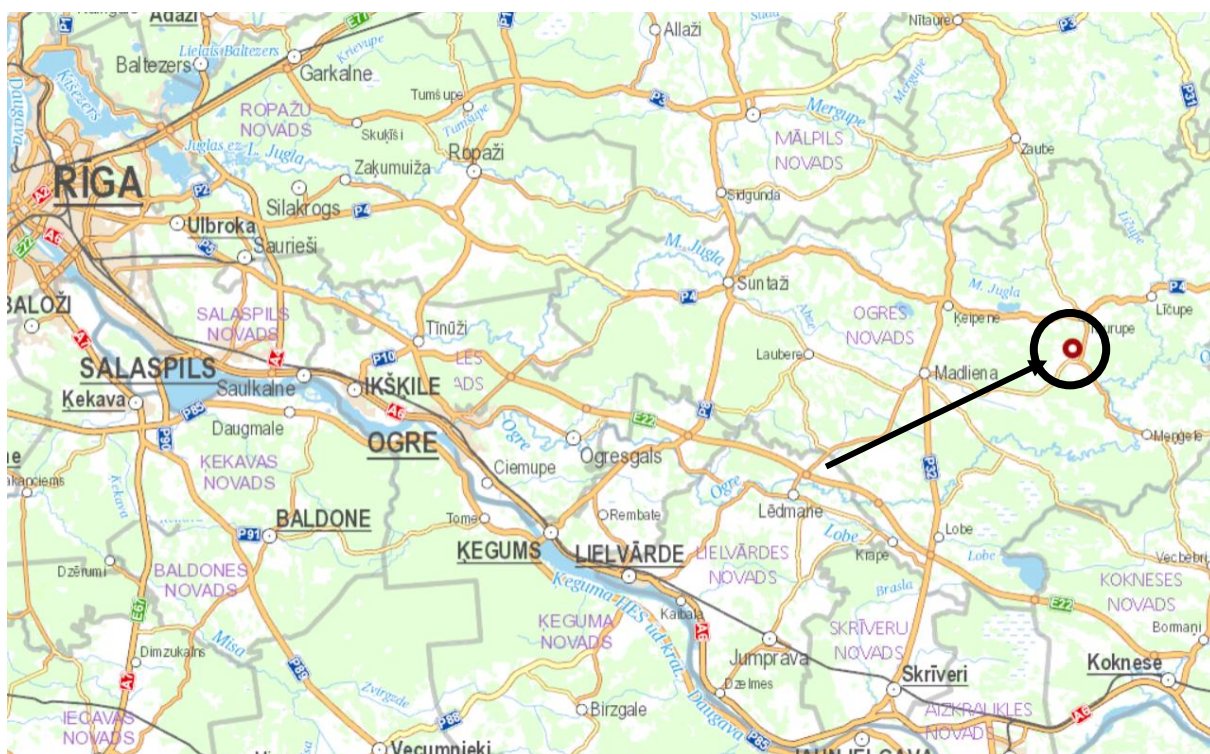
### *Zemes vērtības aprēķins*

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

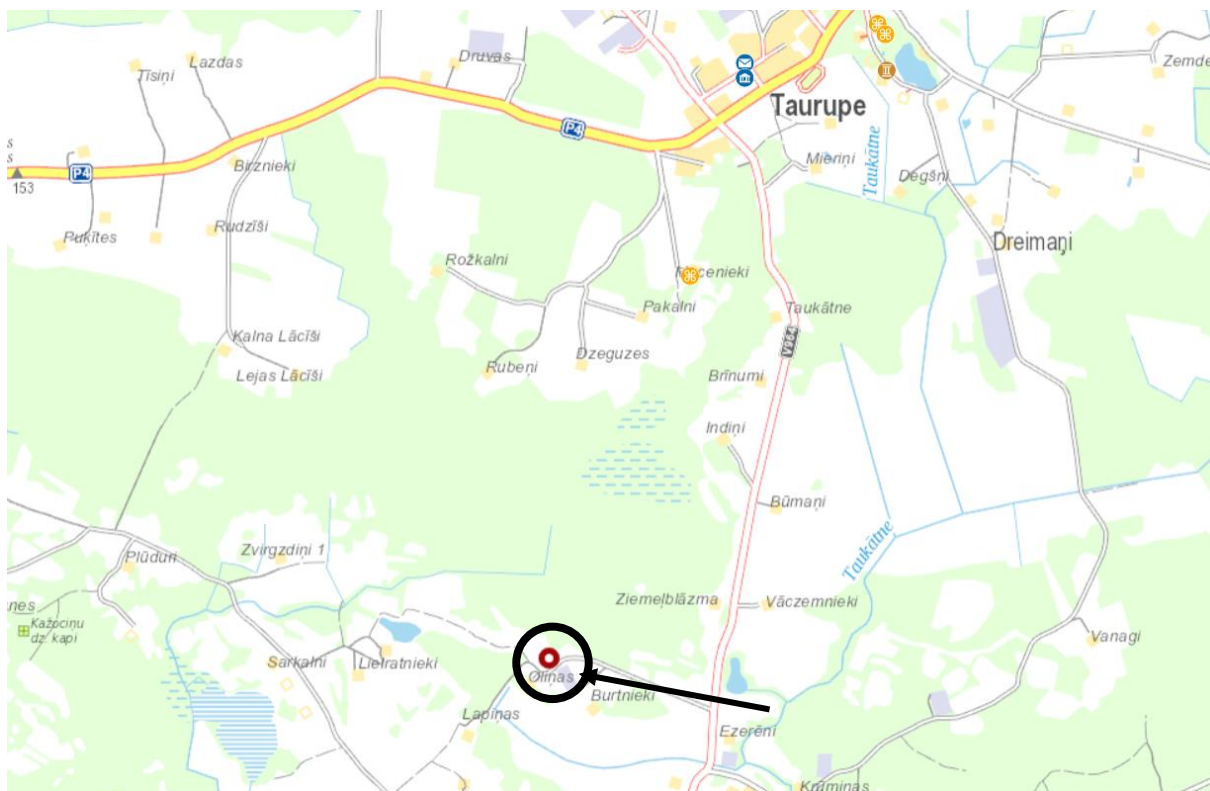
Zemes gabalu salīdzināšanas gaitā parasti tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējoši faktori:

- 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.

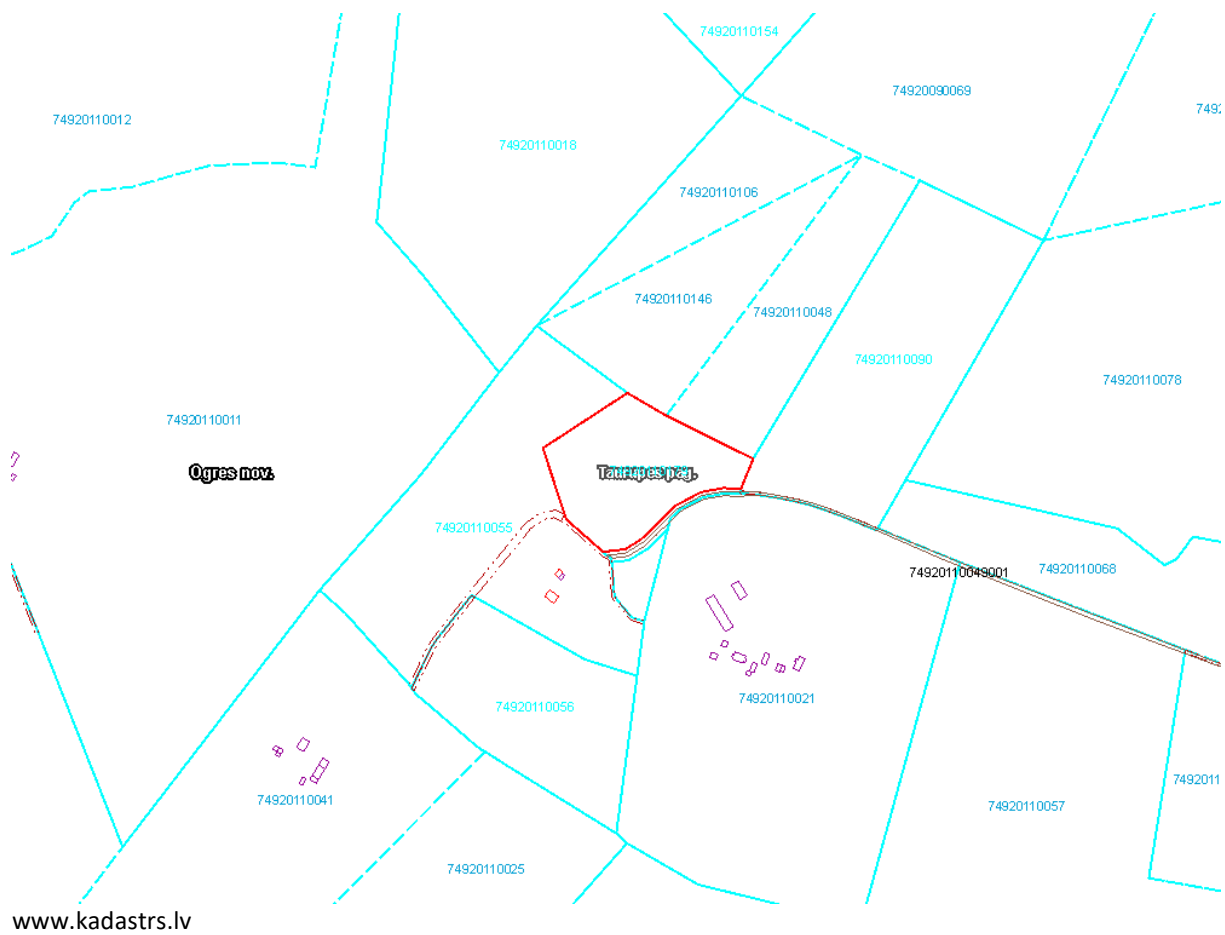
## Novietojuma shēma un zemes robežas



www.balticmaps.eu



www.balticmaps.eu







Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu un piebraucamais ceļš



# PIELIKUMI



## CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV23-L4-00002164-7



## Apdrošināšanas periods

No: 12.07.2023, 00:00 Līdz: 11.07.2024, 23:59

## Apdrošinājumaņēmējs

Notasakums:	EIROEKSPERTS SIA	Notasakums:	EIROEKSPERTS SIA
Raž. Nr.:	40003650352	Raž. Nr.:	40003650352
Adrese:	Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija	Adrese:	Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija

## Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Paārska EUR	Prēmija EUR
300 000.00	300 000.00	5 000.00	730.00

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi
- Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 750 000.00 apmērā
- Apdrošināto personu skaits: 12
- Apdrošināto vidējais darba stāžs: 12
- Kāds no turpmāk minētajiem punktiem attiecas uz Apdrošinātajiem profesionālajiem pakalpojumiem: Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozarē uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)

Apdrošināšanas aizsardzība (atbildzināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Paārska EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	396.54
Tiesas, ar lietas veāšanu saistītie un juridiskie izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	173.13
Gāābšanas izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	30.33
Zaudējumi saistībā ar Treāās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	*	*	*	*
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	*	*	*	*
Ekspertīzes izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	130.00
Apakāuzņēmēju atbildība	*	*	*	*
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	*	*	*	*
Pāāks un neparedzēti vides piesārāpojums	*	*	*	*
Izdevumi saistībā ar Treāās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	*	*	*	*
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	*	*	*	*
Oāi risks	*	*	*	*

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

Apdrošinātās personas: Saskaāā ar "Pieālikumu Nr. 1."

Apdrošināšanas teritorija: Latvija

Piemērojamie noteikumi: BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

## Apdrošināšanas āguma kopējais atbildības limits

Preāerzājām par apdrošināšanas periodu kopā: 300 000.00 EUR

## Apdrošināšanas āguma nosacājumi

Retroaktīvais periods: 16.06.2012. - 11.07.2023.

Piemērojamie normatīvie akti: Latvija

Pagarinātais zaudējumu pieteāšanas periods: 36 mēneāi

Kopējā apdrošināšanas prēmija: 730.00 EUR

## Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: 1

1. 17.07.2023 730.00 EUR

## Āpaāle nosacājumi

- BTA Apdrošināšanas produktu standārtizātie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekā vietnē sadāāā Privāāpersonām [www.bta.lv/lv/private/vsi-apdrošināšanas-veidi](http://www.bta.lv/lv/private/vsi-apdrošināšanas-veidi) un Uzāņēmumiem [www.bta.lv/lv/business/vsi-apdrošināšanas-veidi](http://www.bta.lv/lv/business/vsi-apdrošināšanas-veidi) pie katra apdrošināšanas veida

Piesaki atāildzību ātri un vienkārāi: 26 12 12 12, [bta.lv](http://bta.lv)

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

1 / 3

# CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV23-L4-00002164-7



- BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšanas līgumu citādi šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksas vai labuma sniegšana:
  - pakļautu BTA sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas rezolūcijām vai tirdzniecības vai ekonomiskām sankcijām, Eiropas Savienības, Latvijas Republikas, Apvienotās Karalistes vai Amerikas Savienoto Valstu normatīvajiem aktiem (ar nosacījumu, ka tas nepārkāpj nekādus noteikumus vai normatīvos aktus, kas piemērojami BTA);
  - pakļautu pārāpdrošināšanas sabiedrību, kurai pārāpdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārāpdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
- Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atlīdzību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma cēloņu nokaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
- Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir apdrošināšanas līguma piemērojami noteikumi, kuri ir atrodamā [www.bta.lv](http://www.bta.lv). Apdrošinājuma rīcība ir apdrošināšanas piemēris izmaksu aplicina, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazīties, tie viņam pilnībā ir saprotami un pieņemami.
- Instrukcijas par darbību, kas jāveic, iestājoties iespējamam apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienesta dienakts tālruni +371 26121212.
- Atbildībā uz retroaktīvo periodu tiek piemēroti apdrošināšanas līguma LV22-L4-00002101-7 nosacījumi.
- Atbildībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:
  - Papildus Apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un netiek atlīdzināti zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi.  
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. P101" punkti 2.2.2 un 2.2.3 nav spēkā.
  - Papildus Apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un netiek atlīdzināti 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.
- Ja Apdrošināšanas polisi nav minēts citādi, apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
  - \* Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem izņēmumiem

## BTA – Viegli būt atbildīgam

### Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

- nodrošinām individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēlnes un piedāvājot atbilstošu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
- piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
- piedāvājam kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (varīkus uzņēmējdarbības virzienus, varīkus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polisē);
- līgumcena sadarbības ietvaros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem klientiem.

### Apdrošināšanas starpnieks

Nosaukums: **PARTNER BROKER SIA**

Šis apdrošināšanas līgums ir noslēgts, izmantojot distancos saziņas līdzekļus un ir derīgs bez parakstiem.

Līguma nosaukšanas datums, laiks, vieta: 06.07.2023, 16:32, Rīga

# CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV23-L4-00002164-7



### Pielikums Nr. 1: Apdrošināto personu saraksts

Nr.	Vārds, uzvārds/Nosaukums	Personas kods/Reģ.nr
1.	HARALDS ERMAIS	060850-10619
2.	ANDREJS 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.	EVĻJA KRŪMINLEPA	120871-11588
9.	JURIS VIŠNEVSKIS	260353-11702
10.	AJNA KAMRADZE	010271-10942
11.	GUNTIS ŠTEFENBERGS	070775-11645
12.	SANDRA BLŪZMA	170663-10505





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

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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

## Nodalījuma noraksts

**Zemgales rajona tiesa**

**Taurupes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000611667**

**Kadastra numurs: 74920110177**

**Nosaukums: Burtnieku ferma**

**"Burtnieku ferma", Taurupes pag., Ogres nov.**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 74920110105). <i>Žurn. Nr. 300005325600, lēmums 07.04.2021., tiesnese Līga Ieleja</i> <b>Aktualizēts</b> <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.4, 2.2, 2.3, 2.1 (300005637170)</i>		2.67 ha
2.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 74920110181). <b>Dzēsts</b> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.3 (300005865857)</i>		2900 m <sup>2</sup>
2.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 74920110179).		2.23 ha
2.3. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 74920110180). <b>Dzēsts</b> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300005865857)</i>		1500 m <sup>2</sup>
2.4. Grozīts 1. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300005325600, 07.04.2021), izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: 2022.gada 10.jūnija iesniegums par par viena nekustamā īpašuma sastāvā esošu zemes vienības sadali. <i>Žurn. Nr. 300005637170, lēmums 06.07.2022., tiesnese Līga Ieleja</i> <b>Aktualizēts</b> <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.2, 2.3, 2.1 (300005637170)</i>		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 74920110180.Dzēst 1. iedaļas ierakstu Nr. 2.3 (žurnāla Nr. 300005637170, 30.06.2022).		1500 m <sup>2</sup>
1.2. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000685876.		
1.3. Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 74920110181.Dzēst 1. iedaļas ierakstu Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300005637170, 30.06.2022).		2900 m <sup>2</sup>
1.4. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000685916.		
1.5. Pamats: 2023.gada 24.aprīļa nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005865857, lēmums 15.05.2023., tiesnese Evita Šietniece</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024455.	1	
1.2. Pamats: 2021.gada 29.marta Ogres novada domes uzziņa Nr.2-5.1/720 par nekustamo īpašumu "Burtnieku ferma", Taurupes pag., Ogres nov. (kadastra numurs 7492 011 0177). <i>Žurn. Nr. 300005325600, lēmums 07.04.2021., tiesnese Līga Ieleja</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos. <i>Žurn. Nr. 300005325600, lēmums 07.04.2021., tiesnese Līga Ieleja</i> <b>Grozīts</b>		0.63 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<b>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005637170)</b>	
2.1. Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos.	0.59 ha
2.2. Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos.	0.04 ha
<b>Žurn. Nr. 300005637170, lēmums 06.07.2022., tiesnese Līga Ieleja</b> <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005865857)</b>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Grozīta 1. iedaļas atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300005325600, 29.03.2021): izteikta III daļas 1.iedaļas ierakstu 2.1 un 2.2 redakcijā. Pamats: 2022.gada 10.jūnija iesniegums par par viena nekustamā īpašuma sastāvā esošu zemes vienības sadali.	
<b>Žurn. Nr. 300005637170, lēmums 06.07.2022., tiesnese Līga Ieleja</b>	
2.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.2.2 (žurnāla Nr.300005637170, 30.06.2022).Pārnesta uz Taurupes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumu Nr. 100000685876.Pamats: 2023.gada 24.aprīļa nostiprinājuma lūgums.	
<b>Žurn. Nr. 300005865857, lēmums 15.05.2023., tiesnese Evita Sietniece</b>	

### *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: Artūrs Žuromskis. Pieprasījums izdarīts 28.07.2023. 13:02:31.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 74920110179  
Adrese: "Burtnieku ferma", Taurupes pag., Ogres nov.

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ogres novada pašvaldības 2021. gada 24. novembra lēmumu NR.10-3.2/92 "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu nekustamā īpašuma "Burtnieku Ferma", Taurupes pag., Ogres nov. (kadastra numurs 7492 011 0177), zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7492 011 0105" un Ogres novada pašvaldības 2021. gada 30. novembra lēmumu Nr. 10-3.2/96 "Par grozījumiem 2021. gada 25. novembra lēmumā Nr.10-3.2/92 "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu nekustamā īpašuma "Burtnieku Ferma", Taurupes pag., Ogres nov. ( kadastra numurs 7492 011 0177) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7492 011 0105".

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 74920110105

Robežas noteiktas: 2022. gada 22. februārī

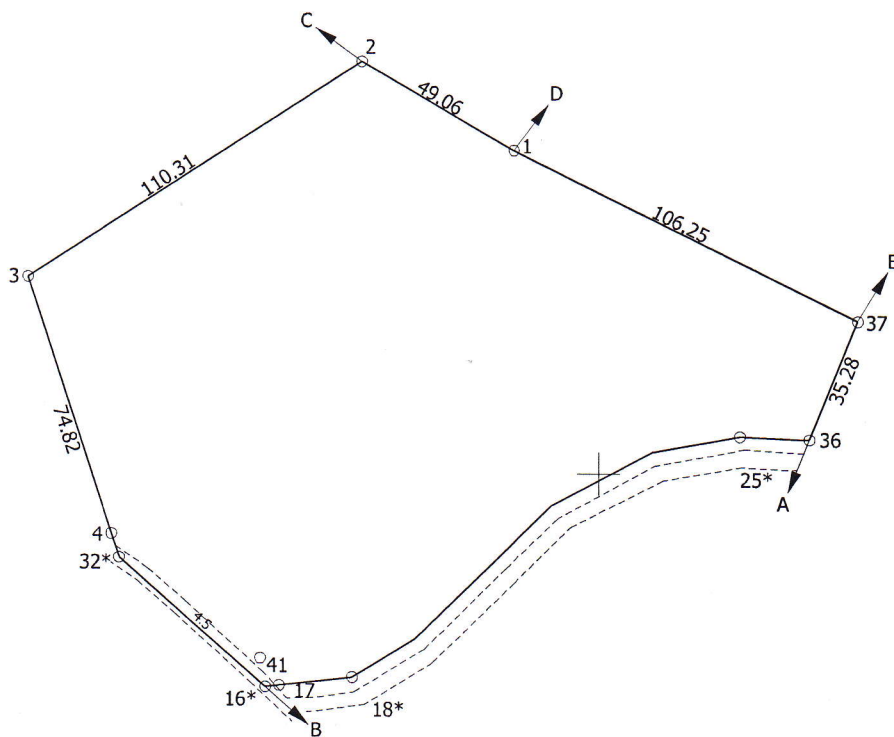
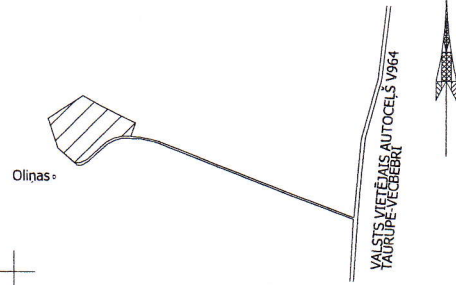
Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 2.23 ha



ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 0.999680

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 74920110180  
no B līdz C: 74920110055 "Oļiņas"  
no C līdz D: 74920110146  
no D līdz E: 74920110048  
no E līdz A: 74920110090

Zemes vienības platība: 2.23 ha

Zemes robežu plāns

7492 011 0179

Plāna mērogs 1:2000

2. lapa no 2

Mērnieks Jānis Šembels  
sertifikāta Nr. AB0066

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

# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 74920110179  
Adrese: "Burtnieku ferma", Taurupes pag., Ogres nov.

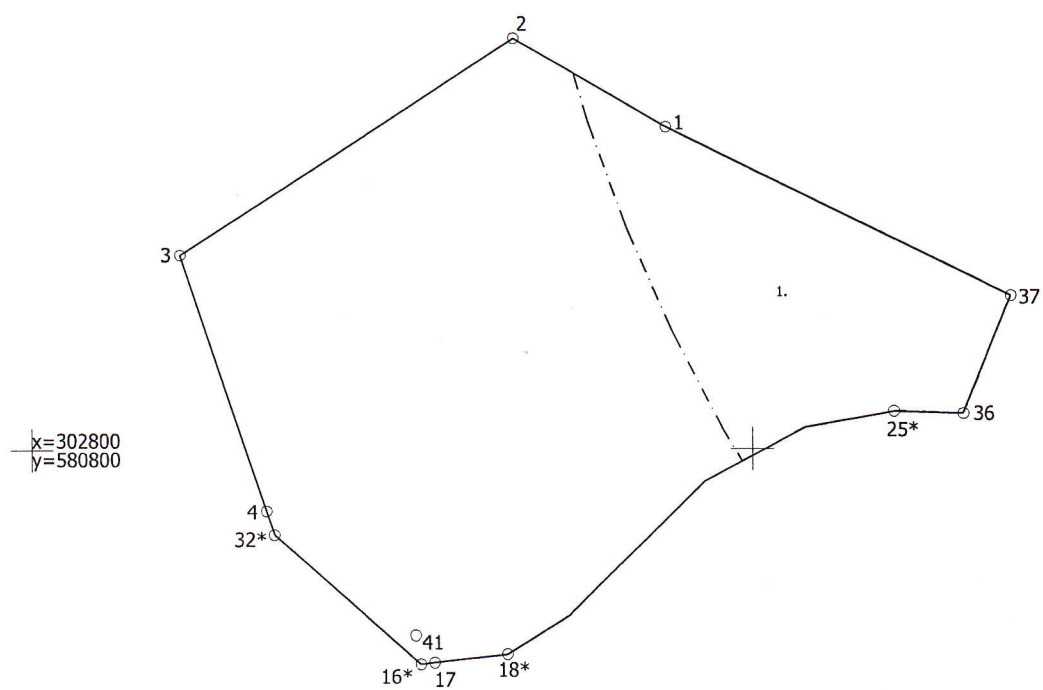
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7314020101 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos - 0.59 ha
2.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.17 ha
3.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.46 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2022. gada 22. februārī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 2.23 ha



Apgrūtinājumu plāns

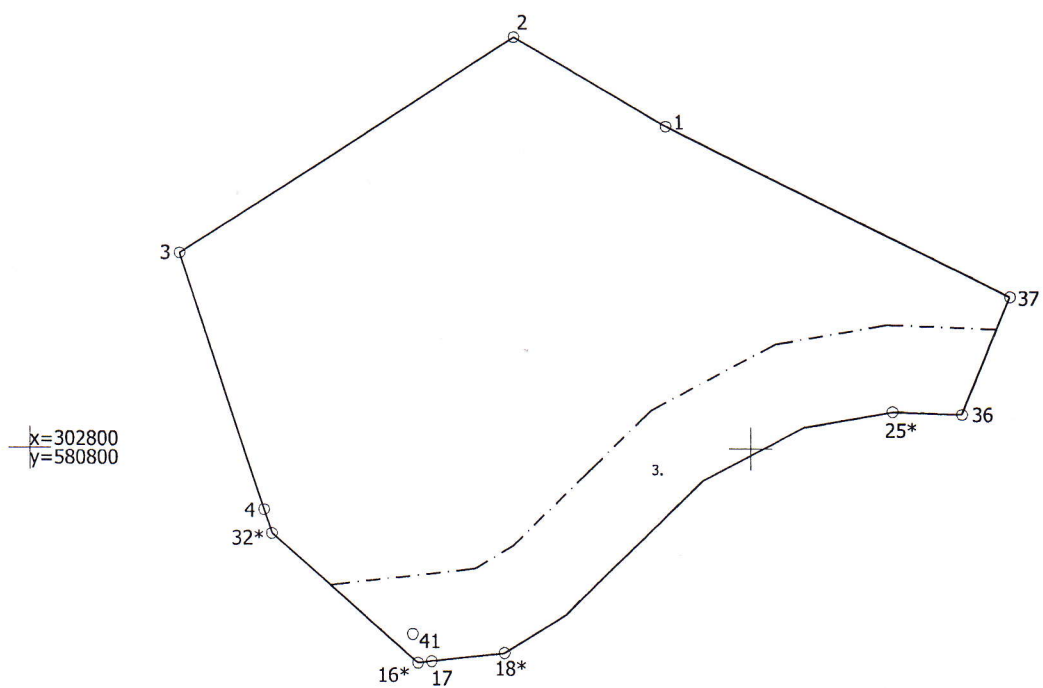
7492 011 0179

Plāna mērogs 1:2000

2. lapa no 4

Mērnīeks Jānis Šembels  
sertifikāta Nr. AB0066

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



Apgrūtinājumu plāns

7492 011 0179

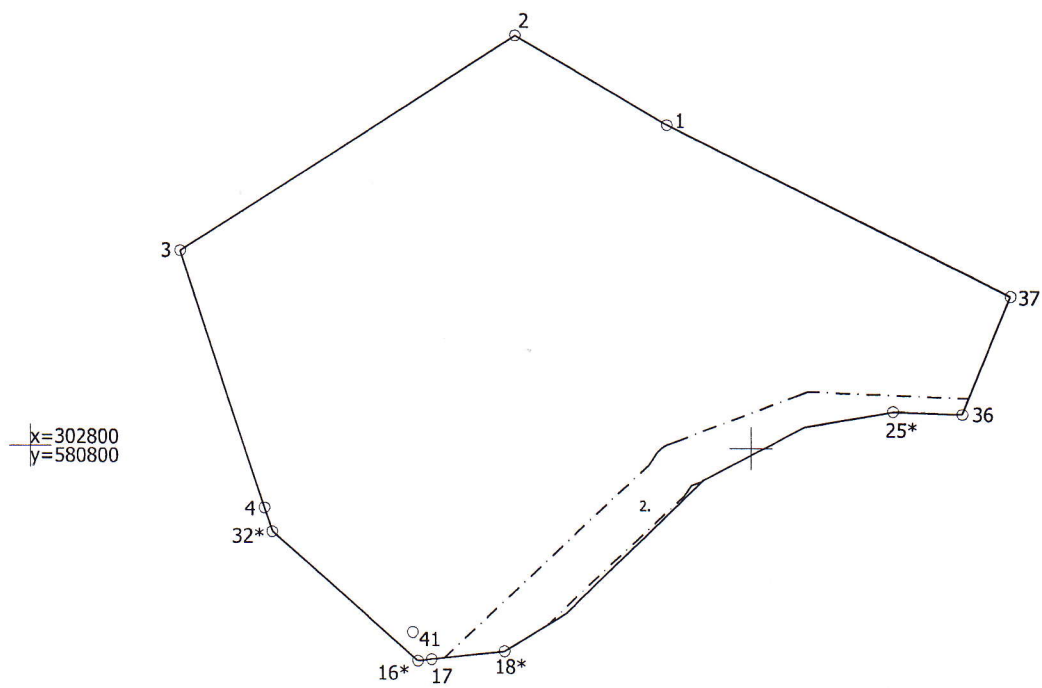
Plāna mērogs 1:2000

4. lapa no 4

Mērnieks Jānis Šembels  
sertifikāta Nr. AB0066

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





Apgrūtinājumu plāns

7492 011 0179

Plāna mērogs 1:2000

3. lapa no 4

Mērnieks Jānis Šembels  
sertifikāta Nr. AB0066

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

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 74920110179  
Adrese: "Burtnieku ferma", Taurupes pag., Ogres nov.

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022. gada 22. februārī

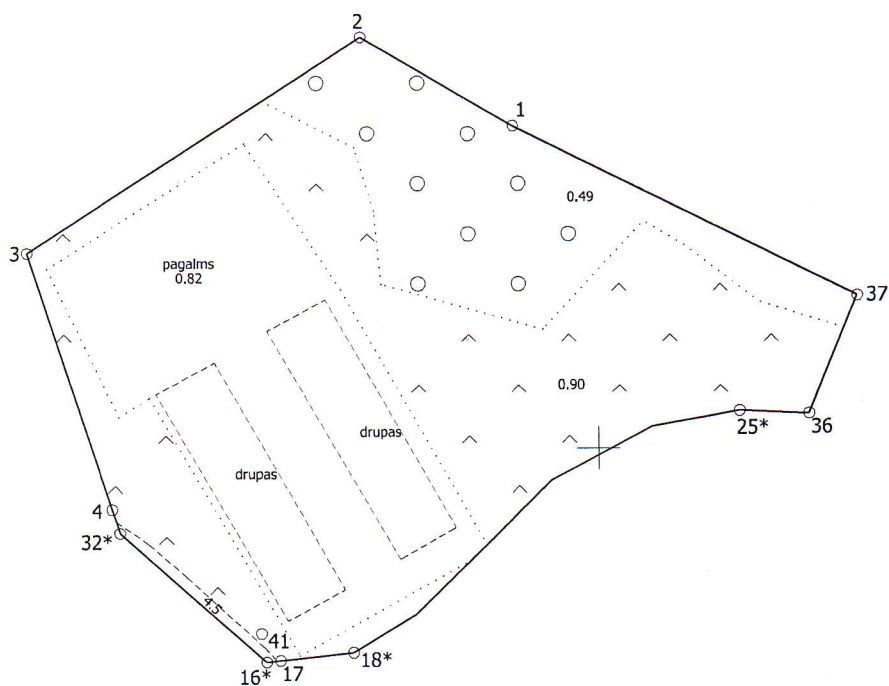
Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 2.23 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojama zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arazeme	Augļu dārzi	Ļiavas	Ganības					zemeņiem	zem zivju dīķiem			
2.23	0.90	-	-	-	0.90	0.49	-	-	-	-	-	0.82	0.02	-



x=302800  
y=580800



Situācijas plāns

7492 011 0179

Plāna mērogs 1:2000

2. lapa no 2

Mērnīeks Jānis Šembels  
sertifikāta Nr. AB0066

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



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
74920110177	Burtnieku ferma	1409	100000611667	Taurupes pagasts, Ogres novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1409
Kopplatība:	2.2300
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1409 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2722 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1409 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2722 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; 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
74920110179	1/1	1409	"Burtnieku ferma", Taurupes pag., Ogres nov., LV-5064

Kadastrālā vērtība (EUR):	1409
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.2300
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1409 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2722 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.2300
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.9000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000



t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.9000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.4900
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:	0.8200
Zemes zem ceļiem platība:	0.0200
Pārējās zemes platība:	0.0000

### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	2.2300	ha

### Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	22.02.2022	7314020101	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	0.5900	ha
2	22.02.2022	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1700	ha
3	22.02.2022	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.4600	ha

### Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieris	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Jānis Šembels	22.02.2022

### 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	74920110177	Brīvības iela 33, Ogres novads, LV-5001

### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Taurupes pagasta zemesgrāmata	15.05.2023	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Nostiprinājuma lūgums	24.04.2023	2-5.1/1030	Ogres novada pašvaldība
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	10.03.2023	10-1/53	Ogres novada pašvaldība

Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	15.12.2022	10-1/71	Ogres novada pašvaldība
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	04.07.2022	11-10-K/3353	VZD Kurzemes reģionālās pārvaldes Kadastra daļa Zemes sektors
Apgrūtinājumu plāns	29.06.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels (sert.Nr. AB0066)
Zemes robežu plāns	15.06.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels (sert.Nr. AB0066)
Situācijas plāns	15.06.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels (sert.Nr. AB0066)
Situācijas plāns	15.06.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels (sert.Nr. AB0066)
Situācijas plāns	15.06.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels (sert.Nr. AB0066)
Apgrūtinājumu plāns	15.06.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels (sert.Nr. AB0066)
Apgrūtinājumu plāns	15.06.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels (sert.Nr. AB0066)
Zemes robežu plāns	15.06.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels (sert.Nr. AB0066)
Zemes robežu plāns	15.06.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels (sert.Nr. AB0066)
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.06.2022	-	Ogres novada pašvaldība;p.p.Stafeckis Jānis
Robežas noteikšanas akts	22.02.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels (sert.Nr. AB0066)
Robežas noteikšanas akts	22.02.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels (sert.Nr. AB0066)
Robežas apsekošanas akts	22.02.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels (sert.Nr. AB0066)
Robežas noteikšanas akts	22.02.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels (sert.Nr. AB0066)
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	30.11.2021	10-3.2/96	Ogres novada pašvaldība
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	25.11.2021	10-3.2/92	Ogres novada pašvaldība
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	24.11.2021	10-3.2_92	Ogres novada pašvaldības Attīstības departamenta Nekustamo īpašumu pārvaldes nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.03.2021	2-18/19	Taurupes pagasta pārvalde
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	18.02.2021	10-2/4	Ogres novada pašvaldība
Zemes robežu plāns	09.05.2018	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels
Apgrūtinājumu plāns	09.05.2018	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels
Situācijas plāns	09.05.2018	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels
Robežas noteikšanas akts	03.05.2018	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels
Robežas atjaunošanas akts	03.05.2018	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels
Robežas apsekošanas akts	03.05.2018	-	Sertificēts mērnieks Jānis Šembels
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	21.10.2010	12 22.	Ogres novada pašvaldība
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	20.10.2010	1-4/9	Ogres novada pašvaldības Taurupes pagasta pārvalde

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

## ZIŅOJUMS

Izcērtamās koksnes vērtības aprēķins īpašumā Burtnieku ferma, Taurupes pagastā, Ogres novadā, īpašuma kadastra numurs 74920110177, zemes vienības kadastra apzīmējums 74920110179

### Dati par nekustamo īpašumu:

Zemgales rajona tiesa

Jumpravas pagasta zemesgrāmatas nodaļjums Nr.100000611667

Kadastra numurs: 74920110177

Nosaukums: Burtnieku ferma

Taurupes pagasts, Ogres novads

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 74920110179

Īpašnieki: Ogres novada pašvaldība reģ.Nr.90000024455

Zemes īpašums Burtnieku ferma ar kadastra apzīmējumu 74920110179 atrodas Taurupes pagasta Ogres novadā, tās D mala robežojas ar labu pagasta autoceļu. Apskatāmajā meža īpašumā nav ierobežojumu koku ciršanai, visa meža platība atrodas meža augšanas apstākļu tipā vēris, kas veido produktīvas mežaudzes, savlaicīgi kopjot jaunaudzis un arī vidēja vecuma audzes. Kokmateriālu izvešanas un krautuves vieta ir ierīkojama uz šīs pašas zemes vienības. Pārskatāmā laika periodā mežizstrāde meža platībās nav veikta. Ciršanas vecumu sasniegušajās audzēs, vai galvenās koku sugas atbilstošo caurmēru sasniegušajās, var izpildīt galveno cirti - kailcirti, vidēja vecuma vai briestaudzēs krājas kopšanas cirtes samazinot mežaudzes šķērslaukumu līdz minimālajam vai virs tā. Tādēļ tās var plānot un izpildīt ievērojot „Meža likumu” un MK noteikumus Nr.935 „Noteikumi par koku ciršanu mežā”. Dabisko ūdensteču un ūdenstilpju aizsargjosjās koku ciršana ir jāpārbauda arī ar Dabas aizsardzības pārvaldi. Slapjajos augšanas apstākļu tipos, nelielās platībās un ja krautuves atrašanās vieta ir tālu vai nav piebraucamā ceļa, iegūstamās lietkoksnis iznākumu samazinām par 10 un vairāk procentiem no aprēķinātās koku sugu krājas attiecīgajā meža nogabalā. Īpašumā Burtnieku ferma apskatāmajā meža nogabalā samazināt koksnes apjomu nav nepieciešams.

Secināju, ka zemes vienībā **74920110179**, ievērojot koku ciršanas noteikumus, plānojot cirsmu, kailcirti var izpildīt 1. kvartāla 1. meža nogabalā.

Tā kā **1. kvartāla 1. nogabalā** izcērtamā platība ir 0,46 ha, tās krāja sastāda 249 m<sup>3</sup>/ha, tad kopējā izcērtamās koksnes krāja šajā saliktajā meža nogabalā sastāda **115 m<sup>3</sup>**, kas pa koku sugām sadalās šādi:

**90% baltalksnis – 104 m<sup>3</sup>**

**10% egles – 11 m<sup>3</sup>.**

Pa cik šī mežaudze ir tikai 35 gadu veca, augošās egles nelielais īpatsvars, tās dimensijas nav lielas un pietiekošas, tad iegūstamais sortiments ir sīkkoksne jeb tehnoloģiskā koksne, kas savā vērtībā tiek pielīdzināts baltalksnim.

Izcērtamās koksnes tirgus cena kailcirtē augošam mežam patreiz apskatāmajā teritorijā vidēji sastāda: baltalksnis un tievā egles - 20 EUR/m<sup>3</sup>.

Saskaitot izcērtamo koksnes krāju kailcirtēs atsevišķi pa koku sugām iegūstam:

$$(B_a 104m^3 * 20) + (E_{tievā} 11m^3 * 20) = \mathbf{2\ 300\ EUR}$$

Tātad kopējais iegūstamās koksnes apjoms un tā vērtība no kailcirtē cērtamās mežaudzes sastāda:

115 m<sup>3</sup> un 2 300 EUR  
( divi tūkstoši trīs simti eiro).

Pielikumā:

1. Meža inventarizācijas apraksts;
2. Mežaudžu plāns;
3. Sertifikāts Nr.446M.

Taurupē

2023. gada 14. jūlijā

Ilgonis Skrinda  
tel. 26333024





Nogabala		Zemes kate- gorija	Nogabalu 1. un 2. stāva apraksts	I z c e l s m e	Augš apst t i p s	Vald. sugas			B i e z T b a	Šķērs lau kumi		Krāja m3		Saimniec.darbība
nr.	pla- tība ha					b o n i t a t e	a u g s t u m s	c a u r m ē r s		1. st	2. st	pa su- gām	uz ha	

Burtnieku ferma

1.kvartāls 74920110179

2023. gada inventarizācija

1	0.46	Mežaudze	1 st.-9Ba1E35	D	Vr	I	18	17	10	26		Ba104	249	plānots: Kailcirte atj. Baltaksnis
			Pamežs- rets levas							3		E 11		

0.46

0.46

115

115

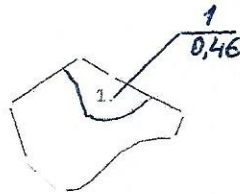
*Pielikums Nr. 2*

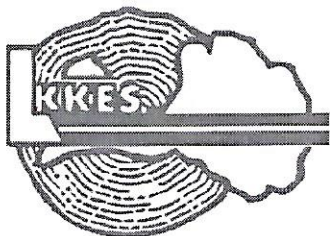


Ogres novads  
Taurupes pagasts  
**BURTNIĒKU FERMA**  
meža zemju plāns

Mērogs 1:10 000

1.kv.  
74920110179





KOPĪJA



EN ISO/IEC 17024  
S3-224

LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA  
SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

SERTIFIKĀTS Nr. 446 M

Apliecina, ka

Sertificētā persona **Ilgonis Skrinda**  
/vārds, uzvārds/

Personas kods: 071265-10236

ir kompetenta sertifikācijas jomā

**M – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs**

Sertifikācija veikta atbilstoši biedrības „Latvijas Koksnes kvalitātes ekspertu savienība” Sertifikācijas biroja 2022. gada 28. februāra sertifikācijas shēmai „Sertifikācijas procesa norises”.

Sertifikāta saņēmējs pierādījis savas zināšanas teorijā un iemaņas praktiskajā darbā augošas koksnes krājas un kvalitātes noteikšanā.

Sertifikāts izsniegts 2023. gada 22. februārī.  
Sertifikāts derīgs līdz 2028. gada 21. februārim.  
Sertifikācijas biroja direktora 2023. gada 21. februāra lēmums Nr. DL23-07.

Sertifikācijas biroja direktors

A. Ābele

Rīgā, 2023. gada 22. februārī

Sertifikāta izmantošanas noteikumi definēti pielikumā uz divām lapām,  
kas ir šī sertifikāta neatņemama sastāvdaļa.  
Sertifikāts ir derīgs tikai tad, ja par to ir atbilstoša norāde sertificēto  
personu reģistrā institūcijas tīmekļa vietnē <https://www.lkkes.lv>.

Kopija pareiza: *Skrinda / Ilgonis Skrinda*  
14.07.2023.



#### 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, finanšu "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**

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no:



LĀVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

**rev**



**RICS**

