

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –
ZEMES GABALA
**KOOPERATORS 77, OGRESGALA PAGASTĀ,
OGRES NOVADĀ**
NOVĒRTĒJUMS



**KOOPERATORS 77,
OGRESGALA PAGASTS, OGRES NOVADS**

Nr. 2018/16307/909
26.07.2018.....
 datums

Rīgā

Ogres novada pašvaldībai

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala ar kopējo platību 606 m², “Kooperators 77”, Ogresgala pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7480 002 0608 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.

Augstākminētā īpašuma tirgus vērtība 2018. gada 27.jūnijā ir EUR 600,- (seši simti euro).

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.

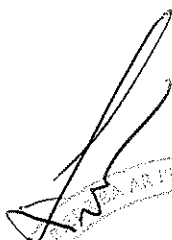
Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties 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”
 Prokūrists

Indra Plinte 26307737



 Vilis Žuromskis


Satura rādītājs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu.....	1
Noteiktā vērtība.....	1
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums.....	2
Zemes vienības raksturojums.....	2
Izkopējums no Ogresgala pagasta teritorijas plānojuma – ciemi Druviņas, Kooperators, Mežvidi 2012-2024.gadam.....	3
Vērtējumā izmantotā dokumentācija.....	3
Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām.....	4
Vērtības aprēķins.....	5
Tirgus vērtības definīcija.....	5
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	5
Tirgus situācijas raksturojums.....	5
Izvēlētas vērtēšanas pieejas.....	5
Vērtību ietekmējošie faktori.....	6
Zemes gabala vērtības aprēķins.....	6
Slēdziens.....	9
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums.....	10
Zemes vērtības aprēķins.....	10
Objekta vērtības aprēķins ar tirgus pieeju.....	10

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

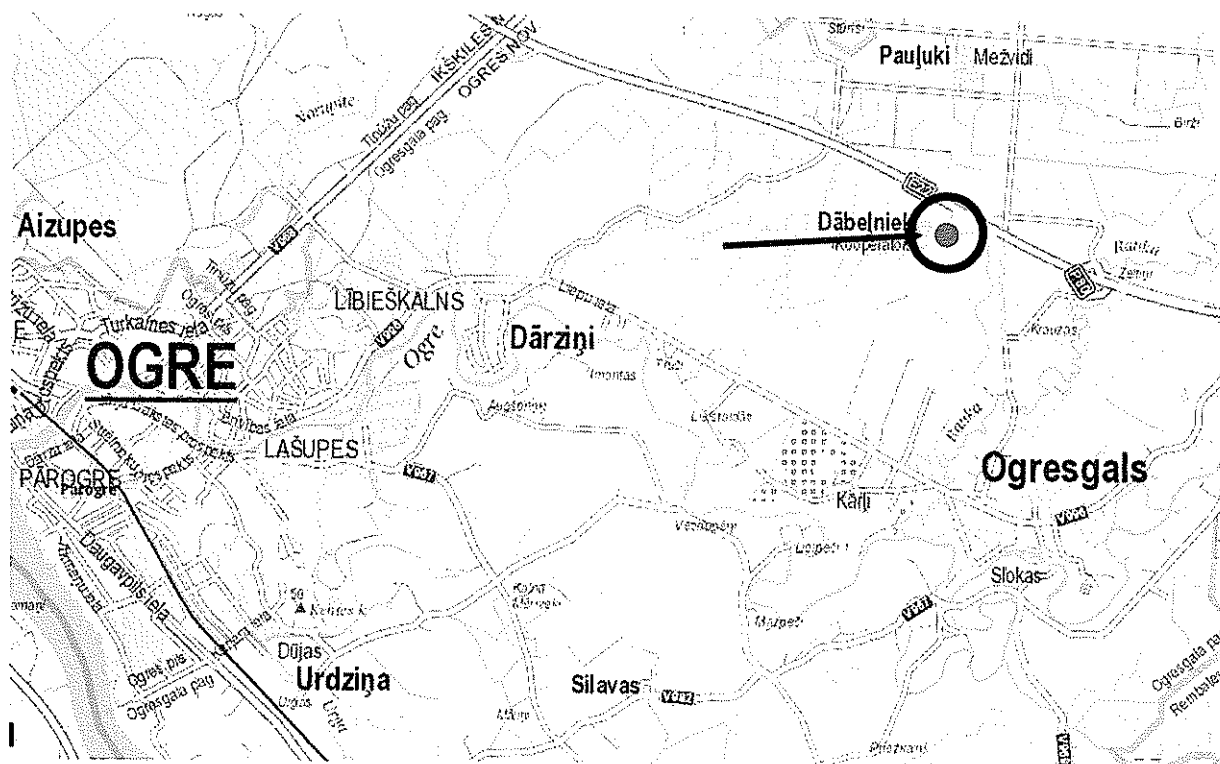
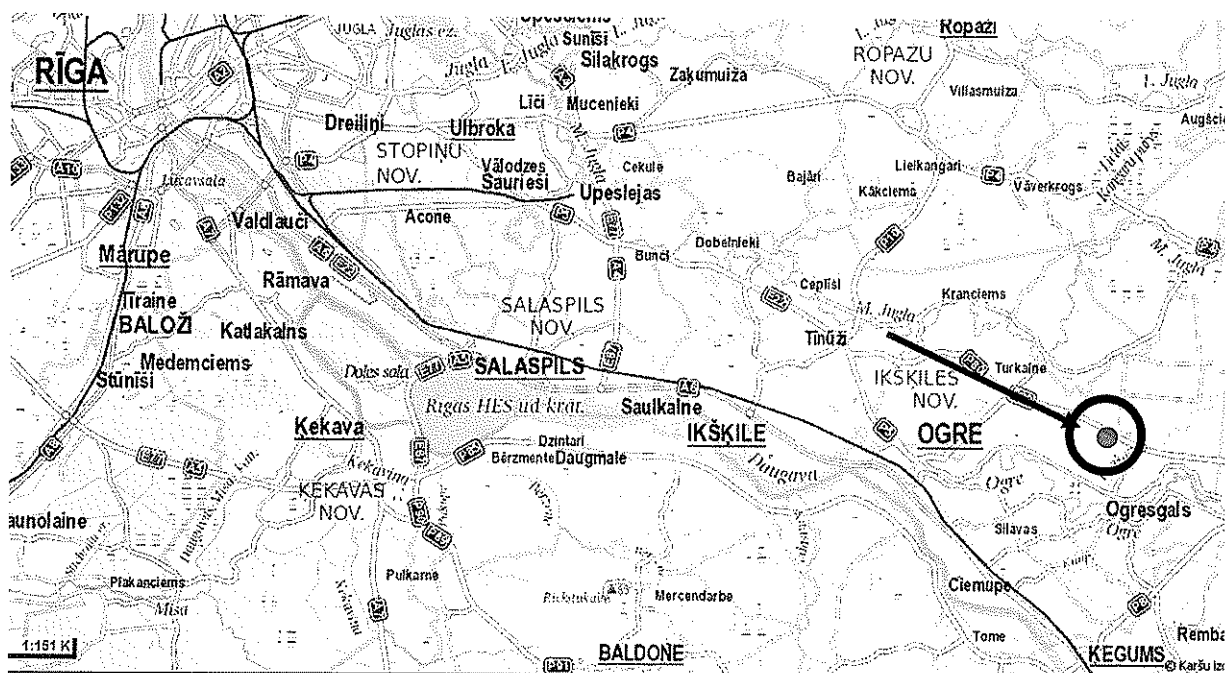
Vērtējamā objekta	adrese	Kooperators 77, Ogresgala pagasts, Ogres novads.
	kadastra Nr.	7480 002 0608.
	Īpašnieks	Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024455.
	sastāvs	Nekustamais īpašums – zemes gabals ar kopējo platību 606 m ² , kadastra apzīmējums 7480 002 0608.
Vērtēšanas datums	2018. gada 27. jūnijs.	
Vērtējuma pasūtītājs	Ogres novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000024455.	
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību.	
Vērtēšanas mērķis	Tirgus vērtības noteikšana vērtības apzināšanai.	
Īpašumtiesības apstiprinošie dokumenti	Nostiprinātas 2017. gada 10. novembrī Ogresgala pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000572694. Pamats: Ogres novada pašvaldības 2017.gada 10.marta uzziņa par nekustamu īpašumu.	
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā	Nav.	
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav informācijas par noslēgtiem nomas līgumiem.
	hipotēka	Nav reģistrēta.
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: Nav. Kadastrā: Nav.
	citi	Nav.
Atļautā izmantošana	Dārza māju apbūves teritorija.	
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals netiek izmantots.	
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantoša atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam.	
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība	2018. gada 27.jūnijs.	
Apskati veica	Vērtētāja asistente Indra Plinte.	
Vēlamais aktualizācijas laiks	2019. gada 27. marts.	

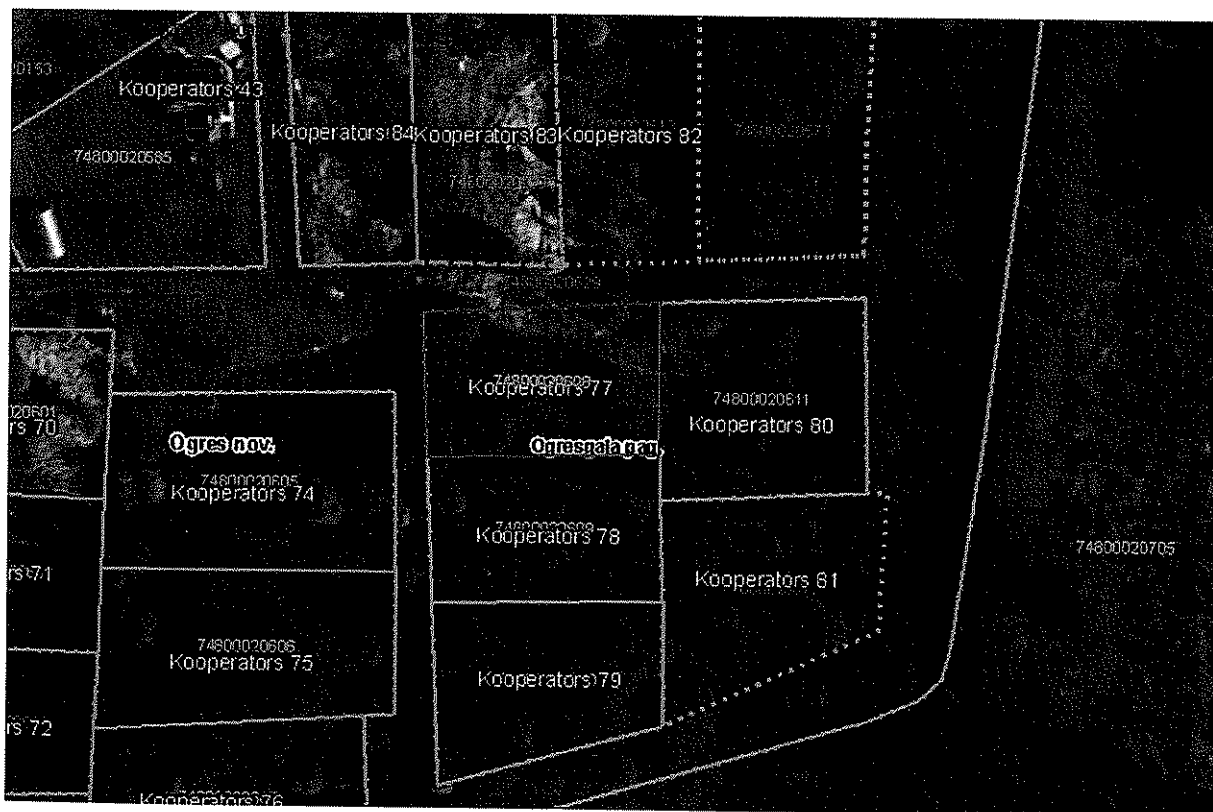
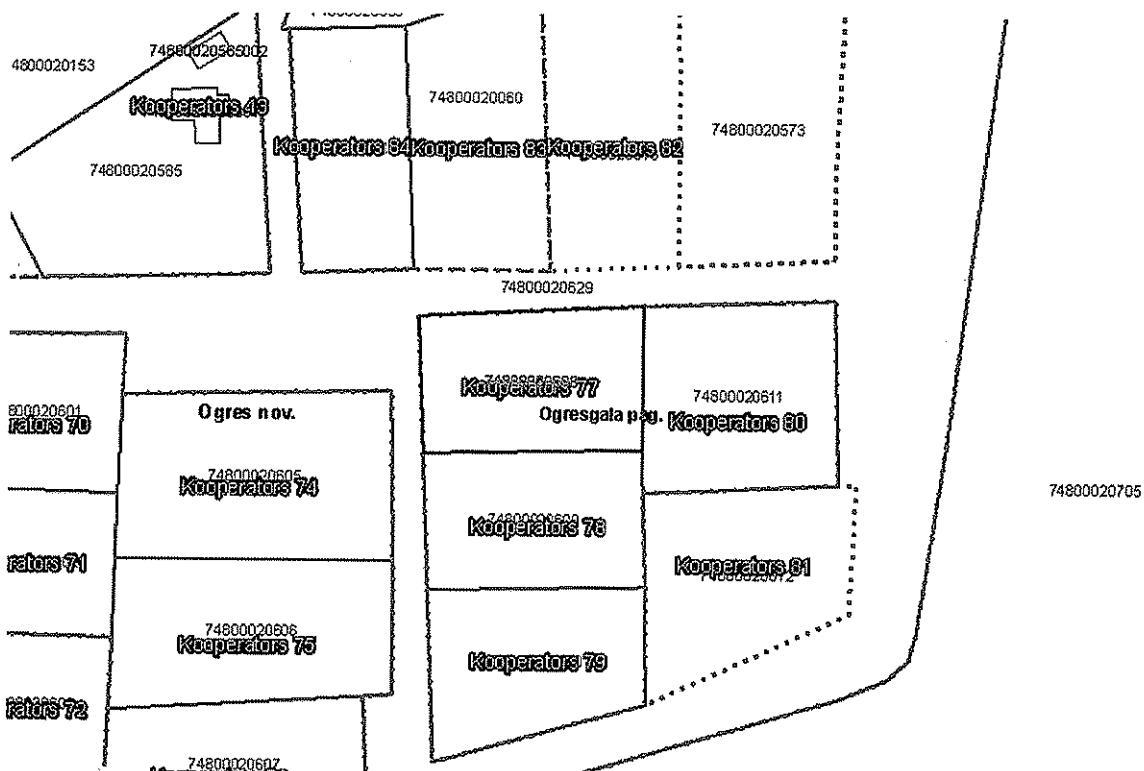
Noteiktā vērtība

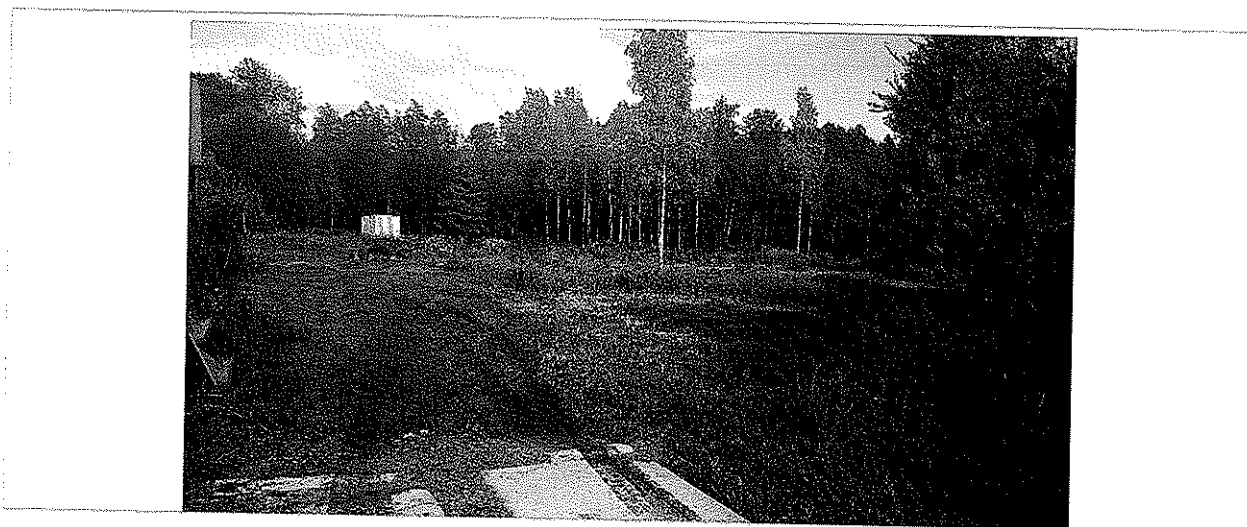
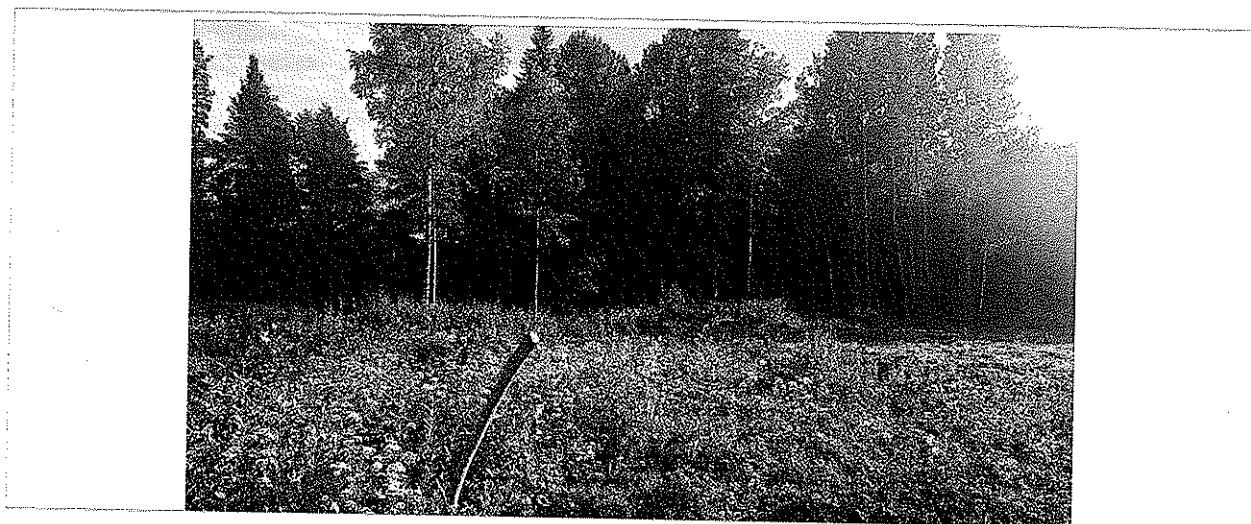
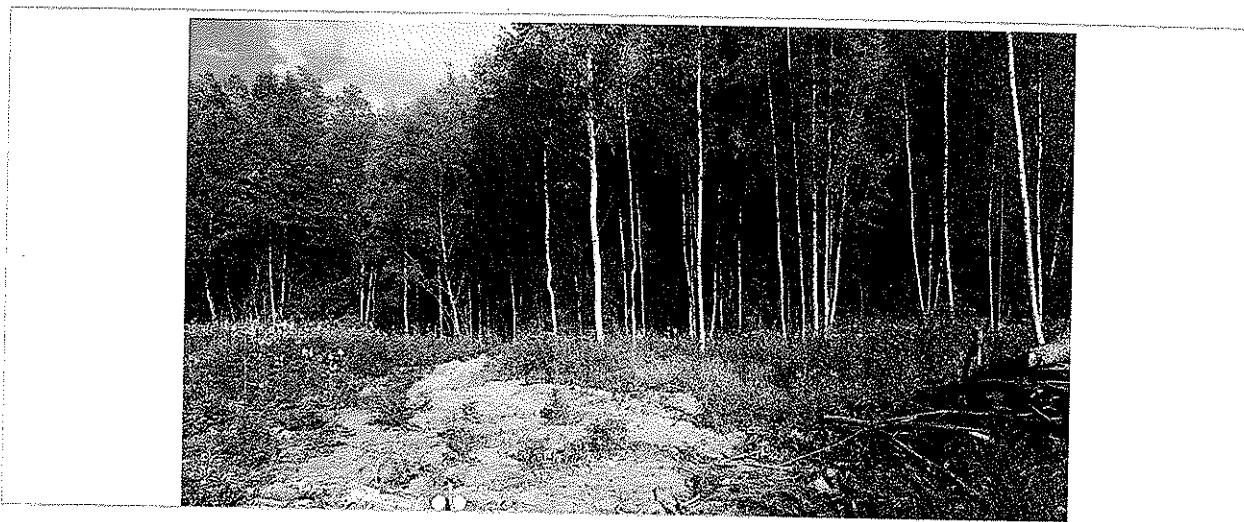
	Vērtība, EUR
Tirgus vērtība	600,-

Īpašie pieņēmumi	
Papildus informācija	

Novietojuma shēma un zemes robežas







Skats no piebraucamā ceļa

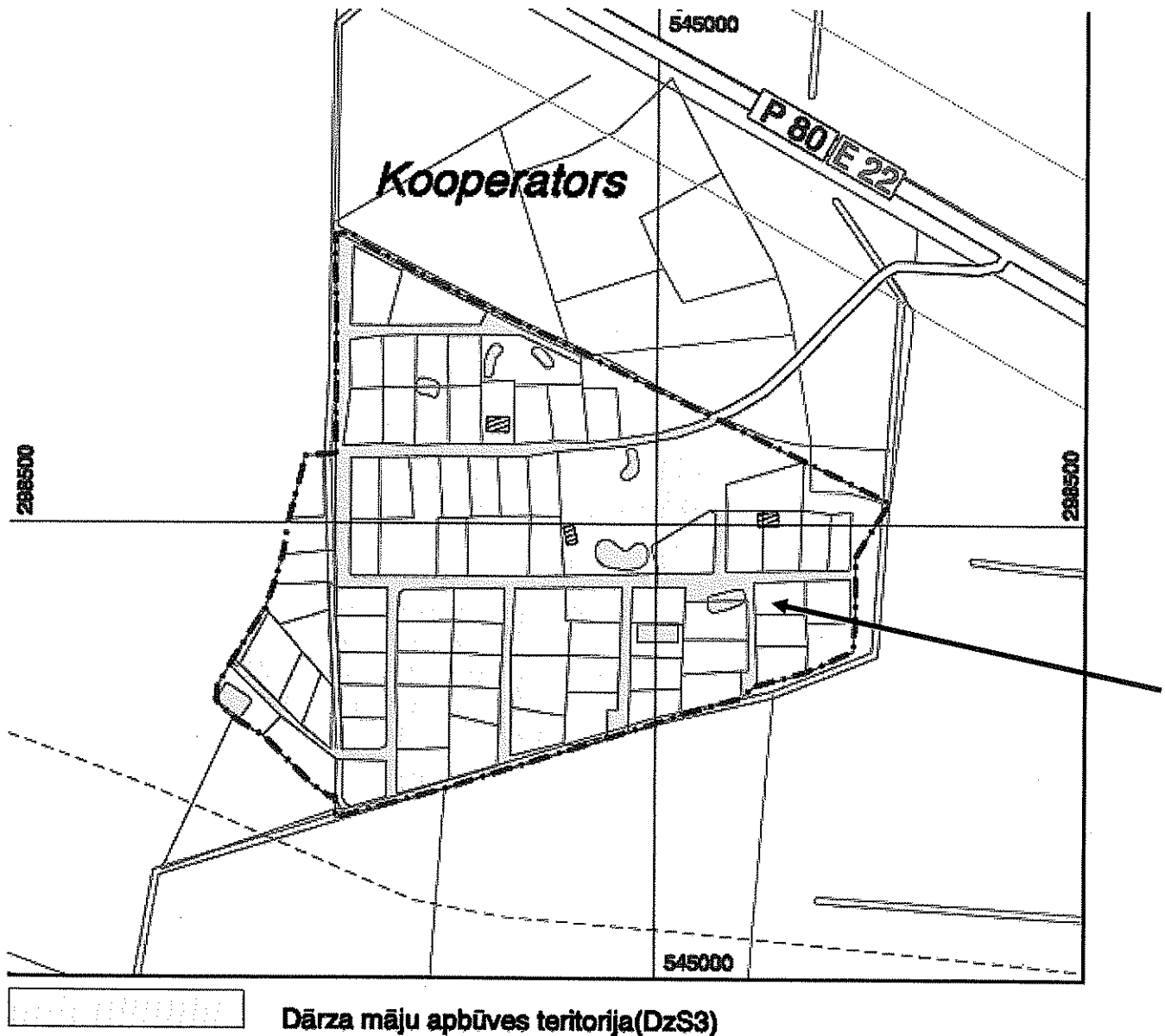
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Vērtējamais objekts atrodas Ogres novada Ogresgala pagasta teritorijā, d/s "Kooperators" teritorijā.
Apkārtējā apbūve	Apkārtējo apbūvi raksturo sakņu dārzi un nelielas vasarnīcas.
Piebraukšana	Pa grantēta seguma ceļiem.
Sabiedriskais transports	Autobuss - Ogresgala pagastā, apdzīvotas vietas Kārļi teritorijā, nepielnu 4 km attālumā.

Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums:	7480 002 0608.		
Platība:	606 m ² .		
Atļautais izmantošanas veids:	Dārza māju apbūves teritorija.		
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?	Jā	<input checked="" type="checkbox"/>	Nē
Izvietojums kvartālā:	Fasādes	<input checked="" type="checkbox"/>	Stūra
			Iekškvartāls
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais	<input checked="" type="checkbox"/>	Cits (norādīt, kāds)
Inženierkomunikācijas	Municipālās		Citas (norādīt, kādas)
Elektroapgāde	nav		
Gāze	nav		
Ūdensapgāde	nav		
Kanalizācija	nav		
Vājstrāvas tīkli un telefons	nav		
Zemes gabala raksturojums:			
Reljefs	Līdzens		
Forma	Regulāra.		
Izskats	Apmierinošs.		
Grunts apstākļi	Nav zināmi.		
Apzaļumojums	Dabīgais zāles apaugums.		
Nožogojums:	Nav.		
Apkārtnes uzlabojumi			
Piebraucamie ceļi/ielas	Grantēti, nav izveidota tieša piekļūšana, piebraukšana pa pļavu.		
Ietves	Nav.		
Ielu apgaismojums	Nav.		
Apstādījumi	Nav.		
Notekūdeņu kanalizācija	Nav.		
Papildus piezīmes par zemes vienību:			

Izkopējums no Ogresgala pagasta teritorijas plānojuma – ciemi Druviņas, Kooperators, Mežvidi 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 plāna kopija.
- Zemes nomas līguma kopija.
- Ogresgala pagasta teritorijas plānojums, ciemi Druviņas, Kooperators, Mežvidi 2012-2024.gadam

http://www.ogresnovads.lv/files/textdoc/teritorijas_planojums/CIEMI_MEZVIDI_KOOPERATOR_S_DRUVINAS_5000.pdf

Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Mūsu rīcībā nav informācijas par 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 zinātņi, 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 vai licences 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.

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)

Uzskatām, ka vislabākais un efektīvākais objekta izmantošanas veids ir zemes gabala izmantošana atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam.

Tirgus situācijas raksturojums

Līdzīgu objektu aktuālais piedāvājums Ogres novada Ogresgala pagasta teritorijā, kuri atrodas dārzkopību sabiedrību „Ranka”, „Kooperators”, „Mežvidi” un „Pauluki” teritorijā nav plašs, taču cenu svārstības ir plašas – vērtēšanas dienā Ogresgala pagasta d/s “Kooperators” tiek piedāvāti divi neapbūvēti zemes gabali. Cenu amplitūda ir no 1 500 – 2 500 EUR, jeb rēķinot uz vienu kvadrātmetru no 1.15-4.15 EUR/m². Informācijas avots: www.ss.com. Cenu nosaka galvenie faktori kā zemes gabala lielums, iekoptība, piebraucamo ceļu kvalitāte, inženiertehnisko komunikāciju pieejamība un atrašanās vietas izdevīgums pagasta teritorijā.

Pēc www.cenubanka.lv datiem pēdējo divu gadu laikā ir notikuši trīs darījumi d/s “Kooperators” teritorijā ar pārdevuma cenām no 350 – 4 000 EUR, jeb rēķinot uz vienu kvadrātmetru no 0.55 – 2.86 EUR/m².

To cenu diapazons ir atkarīgs no atrašanās vietas, zemes gabala kopplatības, komunikācijām, piebraucamajiem ceļiem u.c. faktoriem.

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.

Izmaksu pieeja zemes vērtēšanai netiek lietota.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota, jo vērtētājiem nav informācijas par noslēgtiem nomas līgumiem.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie

Zemes gabals iespēju robežās tiek kopts, netiek aizlaists ar krūmāju apaugumu.

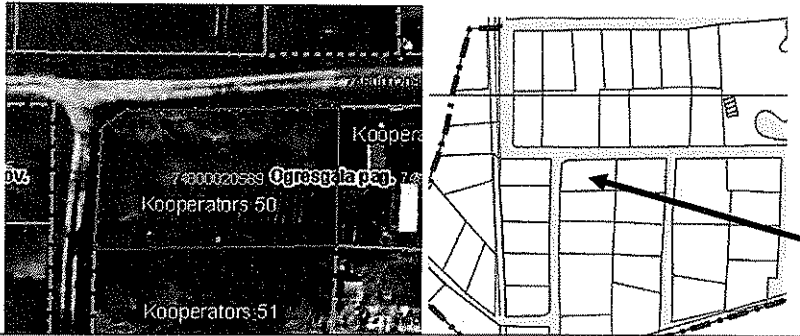
Zemes gabala vērtības aprēķins

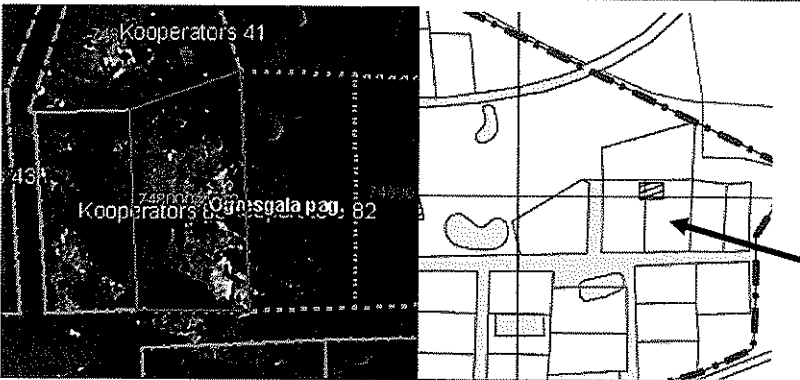
Vērtējamā zemes gabala karte



Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

Objekts Nr.1	Kooperators 51, Ogresgala pagasts, Ogres novads.
Objekta izvietojums	
Pārdošanas laiks	06.2018.
Pārdošanas cena, EUR	350
Zemes gabala platība, m ²	640
Zemes gabala cena, EUR/ m ²	0.55
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals regulāras formas, sliktas kvalitātes zemes piebraucamais ceļš. Saskaņā ar teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas dārza māju apbūves teritorijā (DzS3). Bez komunikāciju nodrošinājuma.

Objekts Nr.2	Kooperators 50, Ogresgala pagasts, Ogres novads.
Objekta izvietojums	
Pārdošanas laiks	07.2016.
Pārdošanas cena, EUR	700
Zemes gabala platība, m ²	642
Zemes gabala cena, EUR/ m ²	1.09
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals regulāras formas, sliktas kvalitātes zemes piebraucamais ceļš. Saskaņā ar teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas dārza māju apbūves teritorijā (DzS3). Bez komunikāciju nodrošinājuma.

Objekts Nr.3	Kooperators 83, Ogresgala pagasts, Ogres novads.
Objekta izvietojums	
Piedāvājuma laiks	6.2018.
Piedāvājuma cena, EUR	1 500
Zemes gabala platība, m ²	720
Zemes gabala cena, EUR/ m ²	2.08
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals regulāras formas, sliktas kvalitātes zemes piebraucamais ceļš. Saskaņā ar teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas dārza māju apbūves teritorijā (DzS3). Bez komunikāciju nodrošinājuma.

Sal. objekta Nr.		1	2	3
		Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Pārdošanas cena Eur		350	700	1 500
Platība, m2	606	640	642	720
Cena Eur/m2		0.55	1.09	2.08
Laiks		jūn-2018	jūl-2016	piedāvājums
Korekcijas koeficienti:				
darījuma noslēgšanas laiks, apstākļi		-	-	-35%
vietas prestižs		-	-	-

zemes kopplatība		-	-	-
infrastruktūras pieejamība		-	-	-
labiekārtotības pakāpe		-	-	-
lietošanas mērķis		-	-	-
piebraucamo ceļu kvalitāte		-	-	-
Pārrēķina koeficients		0%	0%	-35%
Reducētā vērtība Eur/m ²		0.55	1.09	1.35
Vidējā reducētā m ² vērtība, Eur	1.00			
Vērtējamā zemes gabala vērtība, Eur	604			

Ar tirgus datu salīdzināšanas pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir: EUR 604, jeb noapaļojot EUR 600.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala ar kopējo platību 606 m² "Kooperators 77", Ogresgala pagastā, Ogres novadā tirgus vērtība 2018. gada 27. jūnijā ir

EUR 600,- (seši simti euro).

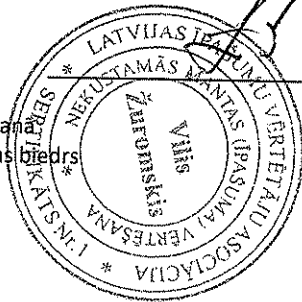
SIA Eiroeksperts neuzņemas atbildību par tādām iespējām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

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 apmaksu 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.

Indra Plinte
Vērtētāja asistente

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



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, kritas 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.

Objekta vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Jāatzīmē, ka lielā daļā gadījumu informāciju par Latvijas tirgū notikušajiem darījumiem nākas pielietot ļoti piesardzīgi, reālā darījuma summa var ievērojami atšķirties no dokumentāli fiksētās, darījumam var būt "netirgus" raksturs.

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

Pielikumi



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTAJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts

nekustamā īpašuma, kustamās mantas un
uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

SIA «Eiroeksperts»

ilma

Reģistrācijas Nr.

40003650352

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2016. gada 1. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2021. gada 1. februārim

datums

I. Bekere

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 05.12.2018. Noteikumiem
"Par kompetenču darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"

PROFESIONĀLĀS CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise

Iepriekšējās polises Nr.: LV17-74-0000009-2

Nr.: LV18-74-00000013-1

Apdrošinājuma ņēmējs

Vārds, uzvārds/Nosaukums: EIROEKSPERTS SIA

Pers.kods/Reģ. Nr.: 40003650352

Adrese: Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija

Apdrošinātājs

Saskaņā ar pielikumu Nr. 1

Apdrošināšanas objekts

Apdrošināšanas objekts ir Apdrošinātā profesionālā civiltiesiskā atbildība par trešajām personām nodarītajiem zaudējumiem, Apdrošinātājam veicot apdrošināto profesionālo darbību apdrošināšanas teritorijā.

Apdrošinātā profesionālā darbība

Atbildības limits pretenzijām par vienu apdrošināšanas gadījumu

Nekustamā īpašuma novērtēšana; kustamās mantas novērtēšana; uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu novērtēšana

300 000.00 EUR (trīs simti tūkstoši euro un 00 centi)

Apdrošināšanas objekta speciālie noteikumi: ---

Apdrošināšanas teritorija: Visa Latvija

Pašrīks: 5 000.00 EUR par vienu apdrošināšanas gadījumu

Objekta apdrošināšanas prēmija: 780.00 EUR (septiņi simti astoņdesmit euro un 00 centi)

Atbildības limits

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: 300 000.00 EUR (trīs simti tūkstoši euro un 00 centi)

Apdrošināšanas nosacījumi

Apdrošināšanas periods: 11.07.2018. - 10.07.2019.

Retroaktīvais periods: 16.06.2006. - 10.07.2018.

Piemērojamie normatīvie akti: Latvija

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši

Apdrošināšanas prēmija: 780.00 EUR (septiņi simti astoņdesmit euro un 00 centi)

Apdrošināšanas prēmijas samaksas veļums un summas

Maksājumu skaits: 1

1. 16.07.2018 780.00 EUR

Atbildības noteikumi

1. Ja polisē norādītā apdrošināšanas prēmija netiek samaksāta polisē norādītajā termiņā un apmērā, tad apdrošināšanas līgums nav stājies spēkā no tā noslēgšanas brīža.
2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir BTA Valdes 23.01.2007. apstiprinātie „BTA Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr.20.1”, kuri ir atrodamī <http://www.bta.lv>. Apdrošinājuma ņēmējs ar apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecinā, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazinies, tie viņam pilnībā ir saprotami un pieņemami. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA Klientu atbalsta dienesta diennakts tālruni +371 26121212.
3. Līgums noslēgts saskaņā ar pieteikumu Nr. LV18-74-00000013-1. Šis pieteikums ir neatņemama līguma sastāvdaļa.
4. Attiecībā uz retroaktīvo periodu tiek piemēroti apdrošināšanas līguma LV17-74-0000009-2 nosacījumi.

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 14.07.2018. Rīga, Latvija

BT A ņēmējs

Vārds, uzvārds: INETA GILGERSDNE

Paraksts:

The block contains a handwritten signature of Ineta Gilgersonne over a circular stamp. The stamp features the BTA logo and the text 'VIENĀDĀS BTA Baltic Insurance Company'.

Apdrošinājuma ņēmēja vārds

Vārds, uzvārds: ROBLŪŅU

Paraksts:

The block contains a handwritten signature of Roblūņi over a circular stamp. The stamp features the text 'EIROEKSPERTS' and 'LATVIJAS REPUBLIKA'.

1/2

bta
VIENĀDĀS
INSURANCE GROUP

Noticis negadījums?
Piesaki atbildību ātri un vienkārši:
pa tālr. 26 12 12 12 vai www.bta.lv

AAS "BTA Baltic Insurance Company"
Vienotais Reģ. Nr. 40103840140
Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija
e-pasts: bta@bta.lv

Tel.: +371 26 12 12 12
Fakss: +371 67025190
www.bta.lv

PROFESIONĀLĀS CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Pielikums (Apdrošinātās personas)

Pielikums Nr.: 1 polisei Nr.: LV18-74-00000013-1

N.p.k.	Vārds, uzvārds/Nosaukums	Pers.kods/Reg. Nr.
1.	HARALDS ERMALIS	060850-10619
2.	JĀNIS GOBIŅŠ	010878-11214
3.	ANDREJS GŪTMANIS	310360-11847
4.	VITOLDS RUDZĪTIS	210145-11016
5.	INGA GŪTMANE	090163-10144
6.	ARTŪRS ŽUROMSKIS	200982-10645
7.	VILIS ŽUROMSKIS	230153-10610
8.	GUNTIS POMMERS	051054-10560
9.	JURIS BOČS	091248-12061
10.	TOMS ERMALIS	110475-12753
11.	EVĪJA KRŪMIŅLIEPA	120871-11588
12.	JURIS VIŠŅEVSKIS	260353-11702

BTA vārds:

Vārds, uzvārds: INETA GIRGENSONE

Paraksts:

bta

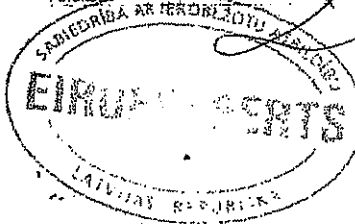
VIENNA INSURANCE GROUP

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Apdrošinātāja vārds:

Vārds, uzvārds: *Artūrs Žuromskis*

Paraksts:



2/2

bta
VIENNA INSURANCE GROUP

Noticis negadījums?
Piesaki atbildību ātri un vienkārši:
pa tālr. 26 12 12 12 vai www.bta.lv

AAS "BTA Baltic Insurance Company"
Vienotais Reģ. Nr. 40103840140
Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija
e-pasts: bta@bta.lv

Tel.: +371 26 12 12 12
Fakss: +371 67025190
www.bta.lv



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 1

Vilis Zironskis

vārds, uzvārds

230453-10610

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 Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

ZEMGALES RAJONA TIESAS ZEMESGRĀMATU NODAĻA
 Ogresgala pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000572694
 Kadastra numurs: 7480 002 0608
 Adrese: "Kooperators 77", Ogresgala pag., Ogres nov.

Ieraksta Nr.	I. daļa 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 74800020608). Žurn. Nr. 300004467046, lēmums 10.11.2017, tiesnese Ligita Ertmane		606 m ²

Ieraksta Nr.	I. daļa 2. iedaļa No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			

Ieraksta Nr.	II. daļa 1. iedaļa Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024455.	1	
1.2.	Pamats: Ogres novada pašvaldības 2017.gada 10.marta uzziņa par nekustamu īpašumu. Žurn. Nr. 300004467046, lēmums 10.11.2017, tiesnese Ligita Ertmane		

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

Ieraksta Nr.	III. daļa 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			

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

OGRES NOVADA PAŠVALDĪBA
REGISTRĒTS
20.17.28. *Silva*
Nr. *4-B.F/37*

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 74800020608

Adrese: "Kooperators 77", Ogresgala pag., Ogres nov.

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Ogres novada domes 2008.gada 12. jūnija sēdes protokola izrakstu Nr.13 9.§ "Par zemes gabala "Kooperators" 77, Ogresgala pag., Ogres nov., Ogres raj., izmantošanu zemes reformas pabeigšanai." un Ogres novada domes 2010.gada 18. marta sēdes protokola izrakstu Nr.3 10.§ "Par Ogres novada pašvaldības tiesībām uz starpgabaliem Ogresgala pagastā dārzkopības sabiedrībās "Kooperators", "Ranka", "Mežvidi", "Pauļuki", "Druviņas" ".

Robežas uzmērītas: 2016.gada 14. septembrī

Zemes vienības platība 0.0606 ha

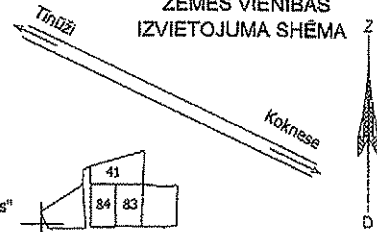
Plāna mērogs 1:500



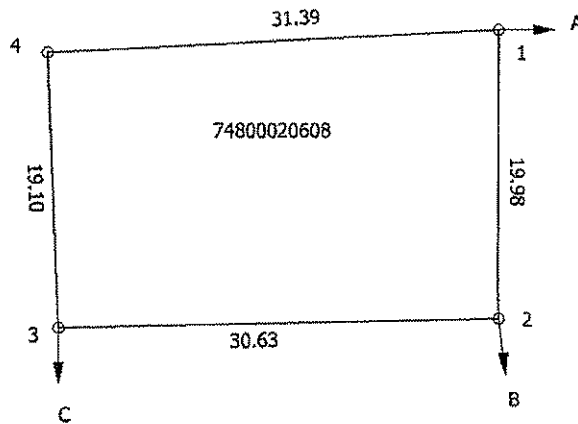
SIA "Topohaus grupa" valdes loceklis		Ieva Ozoliņa	20.09.2016.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Ogres novada domes Izpilddirektors Pēteris Dimants	03.02.2017.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
 LKS-92 TM
 Mēroga koeficients 0.999625

ZEMES VIENĪBAS
 IZVIETOJUMA SHĒMA



D/S "Kooperators"



X=2984000
 Y=5450500

Robežojošo zemes vienību saraksts:
 no A līdz B: 74800020611: "Kooperators 80"
 no B līdz C: 74800020609: "Kooperators 78"
 no C līdz A: 74800020629

Zemes vienības platība 0.0606 ha
 Mērogs 1:500

Mērnieks Valters Mežeckis (sert. Nr. BB-189, derīgs no 21.12.2010. līdz 20.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministra kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Valters Mežeckis

20.09.2016.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 74800020608

Adrese: "Kooperators 77", Ogresgala pag., Ogres nov.

Situācijas elementi uzņemti: 2016.gada 14. septembrī

Zemes vienības platība 0.0606 ha

Plāna mērogs 1:500



SIA "Topohaus grupa" valdes loceklis

Ieva Ozoliņa

20.09.2016.

Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmēršanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem

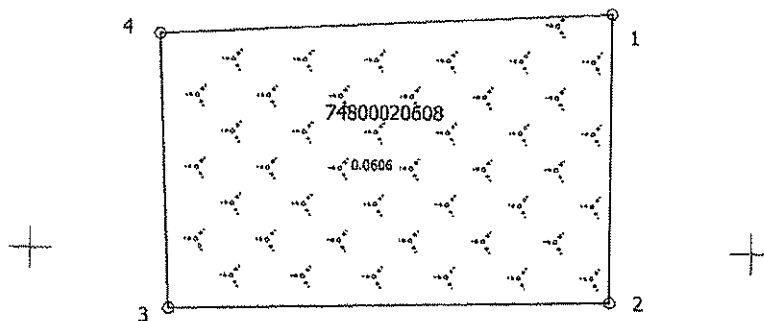
Ogres novada domes
izpilddirektors

Pēteris Dimants

03.02.2017

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojama zeme	Tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Puvi	Udensobjektu zeme	tajā skaitā			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Audzene	Augļu dārzeņi	Pļavas	Ganības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem				
0.0608	—	—	—	—	—	0.0608	—	—	—	—	—	—	—	—	—



+ X=2984000
Y=5450500

Mērogs 1:500

Mērnieks Valters Mežeckis (sert. Nr. BB-189, derīgs no 21.12.2010. līdz 20.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministra kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Valters Mežeckis

20.09.2016.

LATVIJAS REPUBLIKA

INFORMĀCIJA PAR APGRŪTINĀJUMIEM

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 74800020608

Adrese: "Kooperators 77", Ogresgala pag., Ogres nov.

Zemes vienībai apgrūtinājumi nav noteikti.

Zemes vienības platība 0.0606 ha

Sagatavota: 2016.gada 14. septembrī



Saskaņoja: Ogres novada domes Zemes ierīcības inženiere	PARAKSTS	Jūlija Kļesoveca	03.02.17.
Ierosinātais ir informācija par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Ogres novada domes izpilddirektors Pēteris Dimants	03.02.2017
SIA "Topohaus grupa" valdes loceklis		Ieva Ozoliņa	20.09.2016.
Mērnieks Valters Mežeckis (sert. Nr. BB-189, derīgs no 21.12.2010. līdz 20.12.2020.) apliecina, ka informācija sagatavota atbilstoši Ministra kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".		Valters Mežeckis	20.09.2016.

ROBEŽAS NOTEIKŠANAS AKTS

2016.gada 14. septembrī

"Kooperators 77", Ogres nov.
(aktīva sastādīšanas vieta)

74800020608
(zemes vienības kadastra apzīmējums)

Mērnīks Valters Mežeckis (sertifikāta Nr. BB-189, derīgs no 2010.gada 21. decembra līdz 2020.gada 20. decembrim) apvidū noteica robežu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 74800020608 pamatojoties uz Ogres novada domes 2008.gada 12. jūnija sēdes protokola izrakstu Nr.13 9.§. "Par zemes gabala "Kooperators" 77, Ogresgala pag., Ogres nov., Ogres raj., izmantošanu zemes reformas pabeigšanai." un Ogres novada domes 2010.gada 18. marta sēdes protokola izraksts Nr.3; 10. §. "Par Ogres novada pašvaldības tiesībām uz starpgabaliem Ogresgala pārgastā dārzkopības sabiedrībās "Kooperators", "Rankas", "Mežvidi", "Pajuki", "Druviņas".

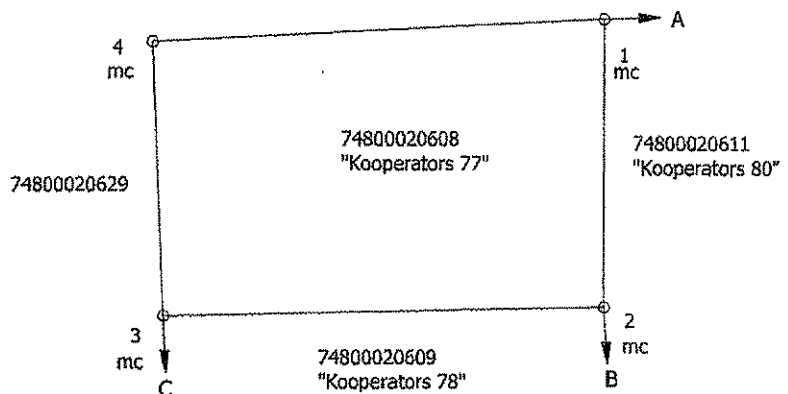
Mērnīks uz robežu noteikšanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
74800020608, 74800020629, 74800020609, 74800020611	Ogres novada pašvaldība	uzaicinājuma vēstule (26.08.2016.)

Robežu shēma

Robežpunktu nostiprinājumi un to apzīmējumi:

mc - metāla caurule



Robežu apraksts

no 1 līdz 1 pa sauszemes līnijām no nostiprināta robežpunkta līdz nostiprinātam robežpunktam

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū

IEBILDUMU NAV

Ar parakstu apliecinu, ka:

- robeža noteikta bezstrīdus kārtībā, atrašanās vieta apvidū ir zināma un iebildumu nav;
- līdz gada - apņemos robežzīmēm ar Nr. izveidot kupicu;
- izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos . Uzturēšu fīras līdz m platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība starp robežzīmēm;
- apņemos nodrošināt sava īpašuma robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to pārvietošanu vai iznīcināšanu.

Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Paraksts
Ogres novada pašvaldības pilnv. persona	74800020608, 74800020629, 74800020609, 74800020611	<i>[Signature]</i> / J. Kļesoveca

Apliecinu, ka robeža noteikta atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mērnīks *[Signature]* /Valters Mežeckis/
(vārds, uzvārds, paraksts)

Apliecinu, ka robežzīmēm Nr.

ir izveidotas kupļas atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019. "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi". Robežposmos ir ierīkota vizuārstīga.

2016.gada 14.septembrī

(datums)

Mērnīks *[Signature]* /Valters Mežeckis/
(vārds, uzvārds, paraksts)



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
74800020608	-	42	100000572694	Ogresgala pagasts, Ogres novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	42
Kopplatība:	0.0606
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	42 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2018)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	42 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2018)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
74800020608	1/1	42	"Kooperators 77", Ogresgala pag., Ogres nov., LV-5041

Kadastrālā vērtība (EUR):	42
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2018
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0606
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Starpgabals:	Ir
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	42 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2018)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0606
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:	0.0606

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
Pagaidu atļautā zemes izmantošana sakņu dārziem	0502	0.0606	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Valters Mežeckis	14.09.2016

Reģistrētās atzīmes:

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000024455	Ogres novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	74800020608	Brīvības iela 33, Ogre, Ogres nov., LV-5001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ogresgala pagasta zemesgrāmata	10.11.2017	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	19.12.2017	4-3.4	Ogres novada pašvaldības Attīstības departamenta Nekustamo īpašumu pārvaldes nodaļa
Iesniegums kadastra objekta reģistrācijai/datu aktualizācijai	23.01.2017	-	Ogres novada pašvaldība
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	20.09.2016	-	Sertificēts mērnieks Valters Mežeckis
Informācija par apgrūtinājumu	20.09.2016	-	Sertificēts mērnieks Valters Mežeckis
Situācijas plāns	20.09.2016	-	Sertificēts mērnieks Valters Mežeckis
Robežas noteikšanas akts	14.09.2016	-	Sertificēts mērnieks Valters Mežeckis
Lēmums par zemesgabala atzīšanu par starpgabalu vai izslēgšanu	18.03.2010	3 10.	Ogres novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	18.03.2010	3 10.	Ogres novada pašvaldība
Cita veida dokuments	08.01.2010	-	VZD Rīgas reģionālā nodaļa
Pašvaldības izziņa	30.09.2009	A-1-12.1/375	Ogres novada pašvaldība
Cita veida dokuments	12.06.2008	13.9	Ogres novada dome