



**“PIE STIEBRĪNIEM”, MADLIENAS PAGASTS,
OGRES NOVADS**

Madlienas pagasta pārvalde

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L8659/ER/2020

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma – zemes gabala “Pie Stiebrīņiem”, Madlienas pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7468 002 0042** 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 2020. gada 8. septembrī ir

EUR 6 000 (seši tūkstoši *euro*).

Vērtība noteikta ņemot vērā tirgus datus un situāciju līdz 2020.gada martam. Situācijas analīze un ietekme, pēc 2020. gada 11. martā Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās “globālās pandēmijas”, uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.

Pašreizējā reakcija uz COVID-19 nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu kopumu apstākļiem, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti, ņemot vērā ka nezināma nākotnes ietekme, ko COVID-19 varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

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

Vilis Žuromskis

Indra Plinte 26307737

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

Satura rādītājs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
Noteiktā vērtība	4
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums.....	4
Zemes vienības raksturojums.....	5
Izkopējums no Ogres novada teritorijas plānojuma 2012. - 2024. gadam	6
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	7
Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām.....	7
Vērtības aprēķins.....	8
Tirgus vērtības definīcija	8
Labākā un efektīvākā izmantošana	8
Tirgus situācijas raksturojums	8
Izvēlētās vērtēšanas pieejas	9
Salīdzināmo darījumu pieeja	9
Slēdziens.....	11
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	12
Zemes vērtības aprēķins.....	12

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	“Pie Stiebriņiem”, Madlienas pagasts, Ogres novads.
	kadastra Nr.	7468 002 0042.
	īpašnieks	Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024455.
	sastāvs	Nekustamais īpašums – zemes gabals ar kopējo platību 3.19 ha, kadastra apzīmējums 7457 002 0021.
Vērtēšanas datums		2020. gada 8. septembris.
Vērtējuma pasūtītājs		Madlienas pagasta pārvalde.
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
Vērtēšanas mērķis		Tirgus vērtības noteikšana vērtības apzināšanai.
Īpašumtiesības apstiprinošie dokumenti		Nostiprinātas 2017. gada 19. septembrī Madlienas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000570919. Pamats: Ogres novada pašvaldības 2017.gada 28.jūlija uzziņa Nr.2-1.5.1/2194.
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Nav.
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav reģistrēti (vērtētājiem netika iesniegts zemes nomas līgums).
	hipotēka	Nav.
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: Atzīme – no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0.83 ha; Atzīme – tauvas joslas teritorija gar upi – 0.001 ha.
		VZD Kadastrā: Papildus nav.
	citi	Nav.
Atļautā izmantošana		Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.
Esošais izmantošanas veids		Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Zemes gabala izmantošana atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam.
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība		2020. gada 8. septembris.
Apskati veica		Vērtētāja asistente Indra Plinte.

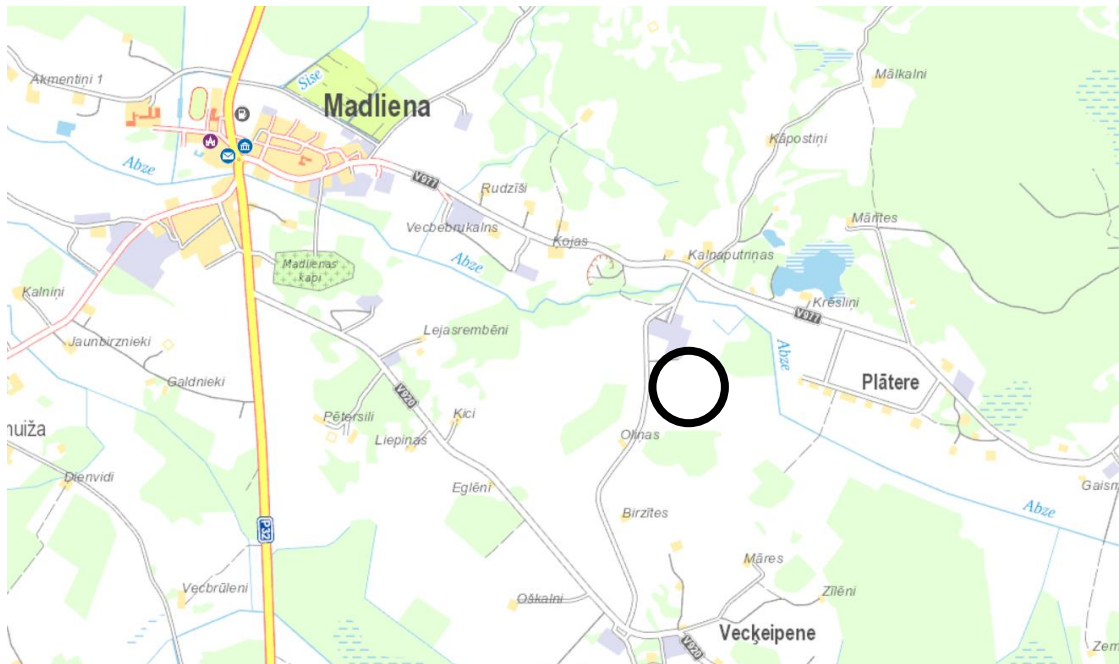
Noteiktā vērtība

	Vērtība, EUR
Tirgus vērtība	6 000,-

Īpašie pieņēmumi	
Papildus informācija	

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Vērtējamais īpašums atrodas Ogres novada, Madlienas pagasta teritorijā.
Apkārtējā apbūve	Apkārtējo apbūvi raksturo piemājas saimniecību īpašumi, lauku viensētas, blakus esošais dārzeņu pārstrādes uzņēmums, lauksaimniecībā izmantojamās zemes un mežu masīvi.
Piebraukšana	Piebraukšana vērtējamajam objektam ar vieglo automašīnu nav iespējama. Zemes gabals atrodas starp citiem lauksaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem, bez piebraucamā ceļa.



www.balticmaps.eu

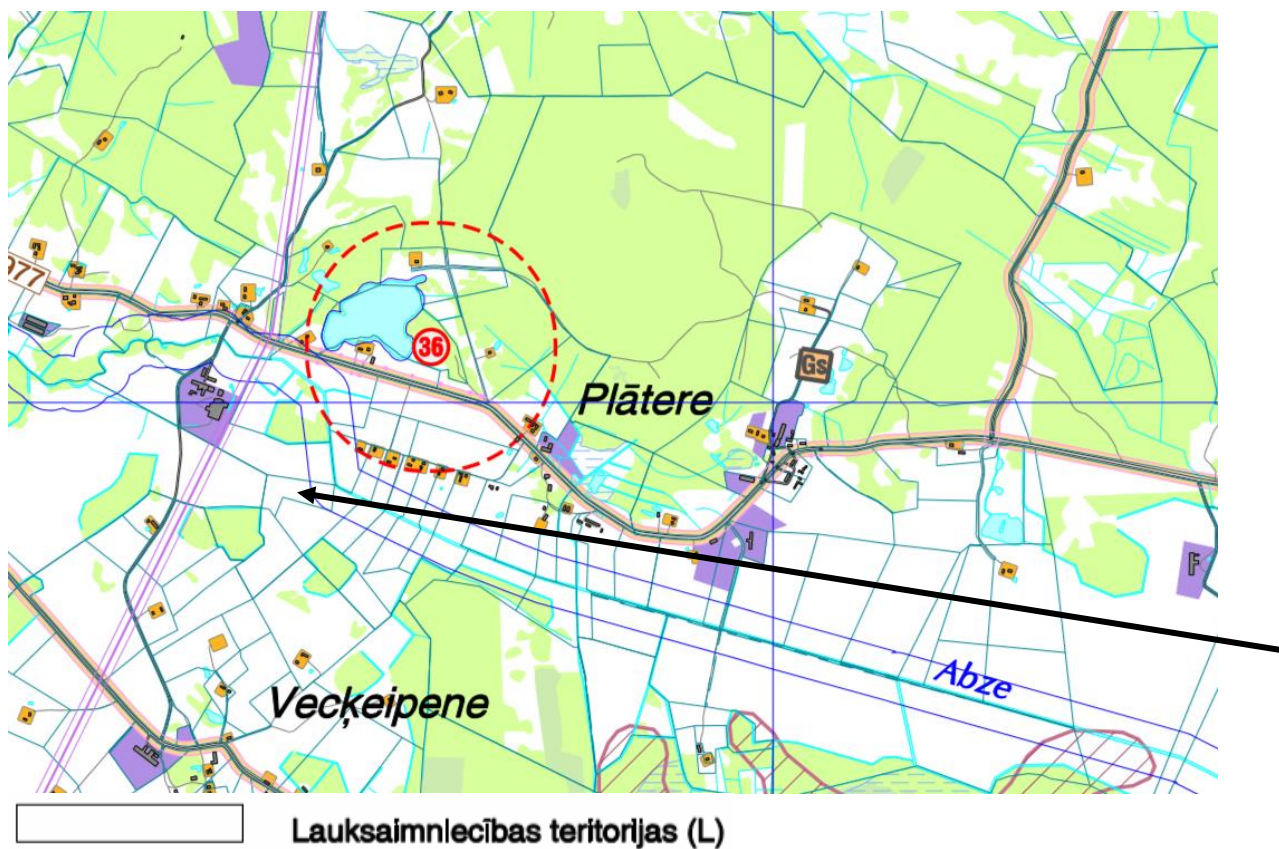
Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums:	7468 002 0021.						
Platība:	3.19 ha.						
Atļautais izmantošanas veids:	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.						
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?	Jā	X	Nē				
Izvietojums kvartālā:	Fasādes		Stūra		Iekškvartāls	X	
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais	X	Cits (norādīt, kāds)				
Inženierkomunikācijas	Municipālās	Citas (norādīt, kādas)					
Elektroapgāde	nav						
Gāze	nav						
Ūdensapgāde	nav						
Kanalizācija	nav						
Vājstrāvas tīkli un telefons	nav						
Zemes gabala raksturojums:							
Reljefs	Līdzens						
Forma	Neregulāra						
Izskats	Apmierinošs						
Izmantojums pēc VZD KP	Aramzemes platība 3.19 ha.						
LIZ balles	40						
Grunts apstākļi	Nav zināmi.						
Nožogojums:	Nav.						
Apkārtnes uzlabojumi							
Piebraucamie ceļi/ielas	nav						
Ietves	nav						
Ielu apgaismojums	nav						
Apstādījumi	nav						
Notekūdeņu kanalizācija	nav						
Papildus informācija par zemes vienību							

Izkopējums no VZD kadastra kartes:



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, apgrūtinājumu un situācijas plānu kopija.
- Ogres novada teritorijas plānojums 2012-2024.gadam - http://www.ogresnovads.lv/files/textdoc/teritorijas_planojums/OGRES_NOVADS_50000.pdf

Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Mūsu rīcībā nav informācijas par citiem īpašuma tiesības aprobežojošiem faktoriem.

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

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

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

noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti, ņemot vērā ka nezināma nākotnes ietekme, ko COVID-19 varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

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

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (p.2.1.11).

Labākā un efektīvākā izmantošana

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

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

Tirgus situācijas raksturojums

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 mežsīrādi, 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 Madlienas pagasta teritorijā netiek piedāvāts neviens lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals. Informācijas avots: www.ss.com. Cenu nosaka galvenie faktori kā zemes gabala lielums, iekoptība, piebraucamo ceļu kvalitāte vai esamība un atrašanās vietas izdevīgums pagasta teritorijā.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošiem datiem pēdējo trīs gadu laikā Madlienas pagastā ir notikuši septiņi darījumi ar zemes gabaliem ar kopējo platību 2.0-5.0 ha, ar pārdevuma cenām no 1 942 –

15 000 EUR, jeb rēķinot uz vienu kvadrātmetru no 0.06-0.38 EUR/m². Pēdējo gadu laikā ir vērojams cenu kāpums lauksaimniecības zemju un meža zemju tirgus segmentā. Piedāvājums pamatā 5-20% robežā ir augstāks, nekā rezultātā notiek darījums. Piedāvājums tirgū var būt krasi atšķirīgs pat viena pagasta teritorijas ietvaros.

Pēdējo mēnešu laikā, kopš 2020.gada marta, kad pasaulē ir pasludināta “globālā pandēmija”, ir iestājies samērā liels saspringums, par iespējamo ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt

nekustamo īpašumu tirgu. Pašlaik, šajā strauji mainīgā situācijā, nav prognozējams vai izmaiņas būs īstermiņā vai ilgtermiņā un, ka pastāv tirgus risks (nākotnes nezināmie), un līdzšinējais līdzsvars varētu mainīties.

Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

Novērtējot šo objektu, pielietota tirgus pieeja.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie

- Pieprasījums tirgū pēc lauksaimniecībā izmantojamās zemes platībām.

Negatīvie

- Zemes gabals dabā bez piebraucamā ceļa.

Salīdzināmo darījumu pieeja

Vērtējamā zemes gabala karte:



www.kadastrs.lv

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

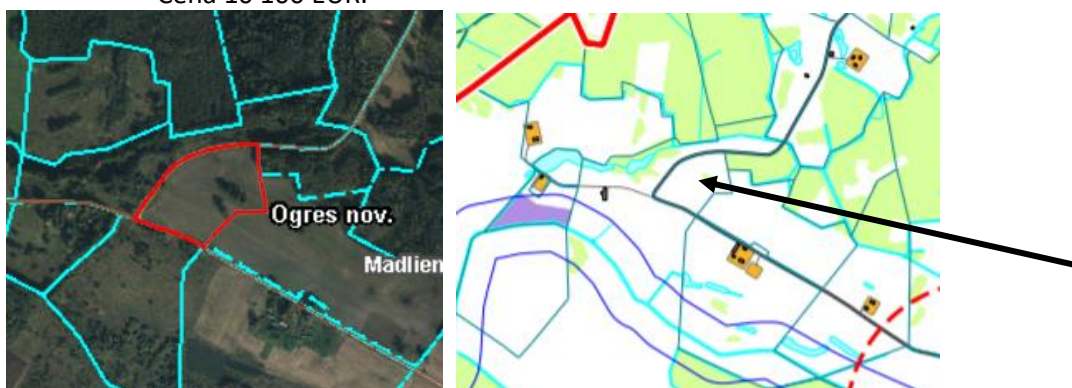
Objekts nr.1 – “Mežlejas”, Madlienas pagasts, Ogres novads. Zemes gabals ar kopējo platību 2.78 ha, no tiem 0,37 ha aizņem krūmāju platība. Labas piebraukšanas iespējas pa asfaltēta seguma piebraucamo ceļu, neregulāra konfigurācija. Pēc teritoriālā plānojuma atrodas lauksaimniecībā izmantojamo zemju un meža zemju teritorijā. LIZ balles 35. Pārdots 2020.gada maijā. Cena 5000 EUR.



Objekts nr.2 – “Raksti”, Madlienas pagasts, Ogres novads. Zemes gabals ar kopējo platību 2.44 ha, tsk.mežu un krūmāju platību nav. Apmierinošas piebraukšanas iespējas pa grantēta seguma piebraucamo ceļu, neregulāra konfigurācija. Pēc teritoriālā plānojuma atrodas lauksaimniecībā izmantojamo zemju teritorijā. LIZ balles 35. Pārdots 2019.gada augustā. Cena 5000 EUR.



Objekts nr.3 – “Lejas Šķebiņi”, Madlienas pagasts, Ogres novads. Zemes gabals ar kopējo platību 4.1 ha, tsk.mežu un krūmāju platību nav. Apmierinošas piebraukšanas iespējas pa grantēta seguma piebraucamo ceļu, neregulāra konfigurācija. Pēc teritoriālā plānojuma atrodas lauksaimniecībā izmantojamo zemju teritorijā. LIZ balles 45. Pārdots 2018.gada maijā. Cena 10 100 EUR.



		Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Pārdošanas cena EUR		5 000	5 000	10 100
Platība, m2	31 900	27 800	24 400	41 000
LIZ balles	40	35	35	45
Cena EUR/m2		0.18	0.20	0.25
Laiks		maijs-2020	aug-2019	maijs-2018
Korekcijas koeficienti:				
darījuma noslēgšanas laiks		-	-	-
atrašanās vieta		-5%	-5%	-5%
zemes kopplatība		5%	5%	-5%
lauks.zemes/krūmāju/mežu attiecība		2%		-
piebraucamo ceļu kvalitāte, esamība		-7%	-7%	-7%
LIZ balles		3%	3%	-3%
Pārrēķina koeficients		-2%	-4%	-20%
Reducētā vērtība EUR/m2		0.18	0.20	0.20
Vidējā reducētā m ² vērtība, EUR	0.19			
Vērtējamā zemes gabala vērtība, EUR	6 062			

Ar tirgus datu salīdzināšanas pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir: EUR 6062, jeb noapaļojot EUR 6000.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – “Pie Stiebrīņiem”, Madlienas pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7468 002 0042 tirgus vērtība 2020. gada 8. septembrī ir

EUR 6 000 (seši tūkstoši *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 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 sagatavojuši Indra Plinte.*

Vilis Žuromskis

Sertifikāts Nr.1

nekustamā īpašuma vērtēšanā

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

Indra Plinte

Asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā

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

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

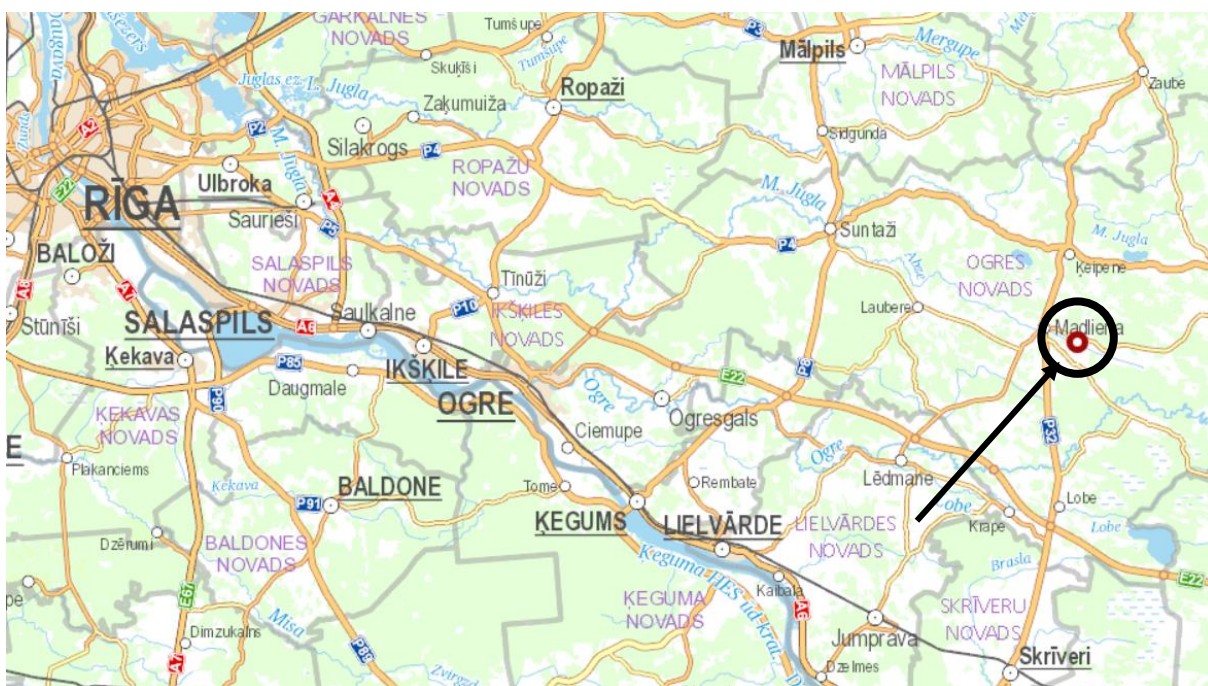
Zemes vērtības aprēķins

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

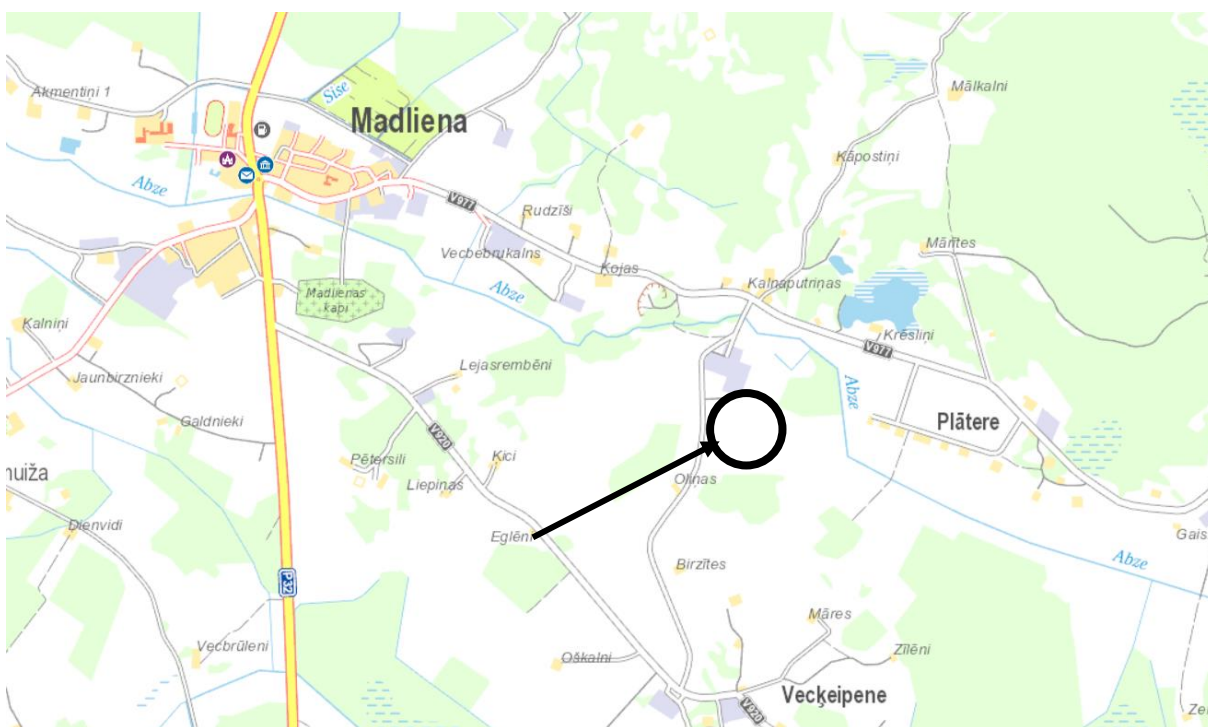
Zemes gabalu salīdzināšanas gaitā parasti tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējoši faktori:

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

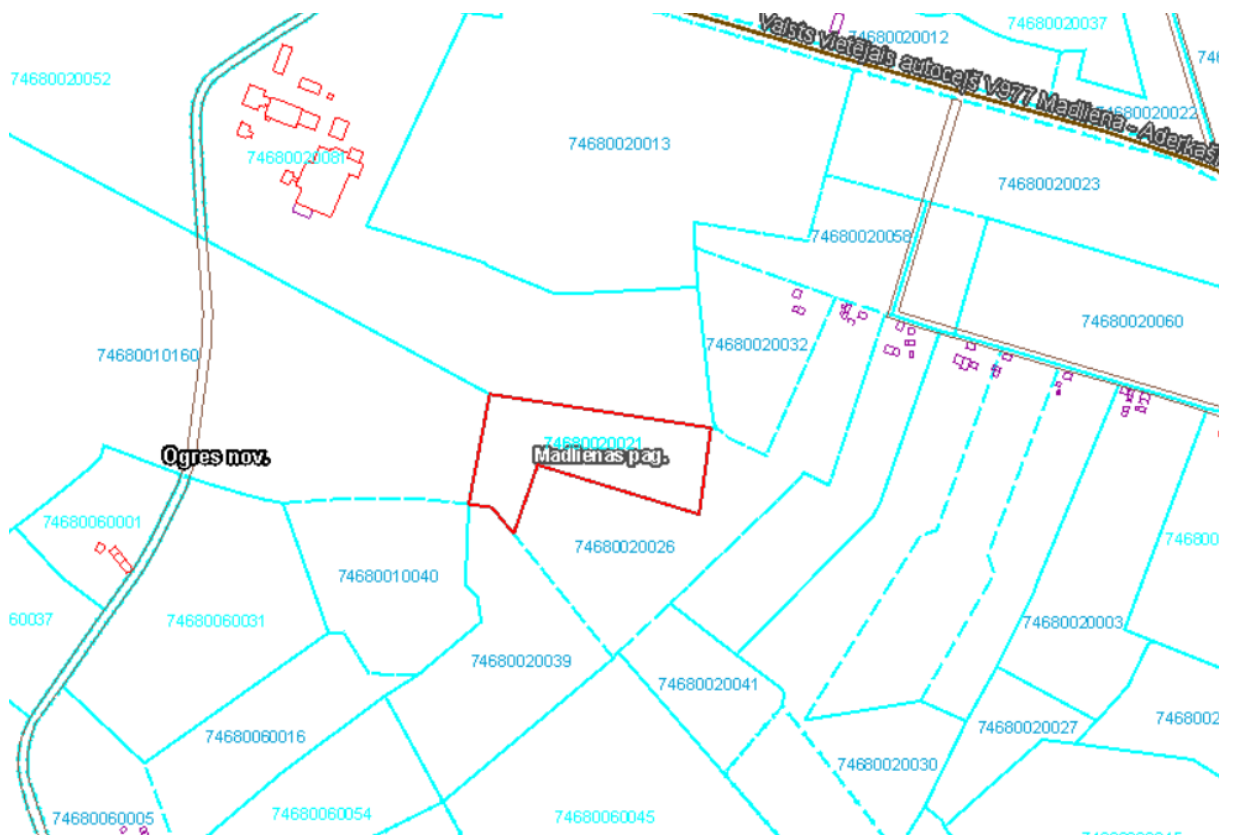
Novietojuma shēma un zemes robežas



www.balticmaps.eu



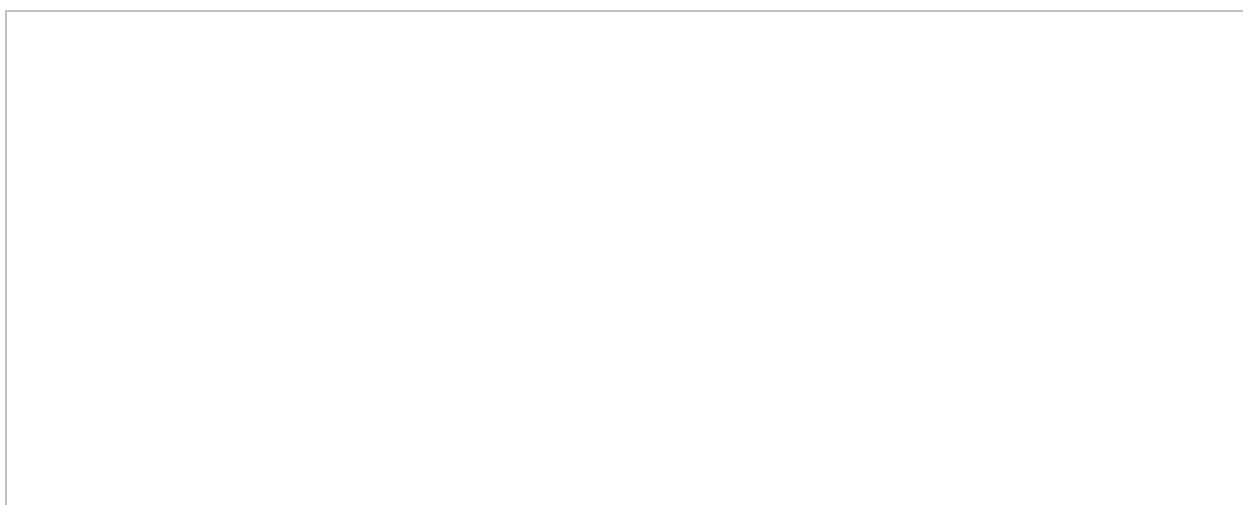
www.balticmaps.eu



www.kadastrs.lv



www.kadastrs.lv



PIELIKUMI



CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV20-L4-00001962-5



Apdrošināšanas periods

No: 11.07.2020, 00:00 Līdz: 10.07.2021, 23:59

Apdrošinājuma ņēmējs

Nosaukums:	EIROEKSPERTS SIA	Nosaukums:	EIROEKSPERTS SIA
Reģ. Nr.:	40003650352	Reģ. 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	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
300 000,00	300 000,00	5 000,00	780,00

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi
- Apdrošinātās plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 660 000,00 apmērā
- Apdrošināto personu skaits: 14
- Apdrošināto vidējais darba stāžs: 12
- Kāds no turpmāk minētajiem punktiem attiecas uz Apdrošinātajiem profesionālajiem pakalpojumiem: Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)

Apdrošināšanas aizsardzība (atbildzināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	300 000,00	300 000,00	5 000,00	433,34
Tiesas, ar lietās vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	300 000,00	300 000,00	5 000,00	173,33
Glābšanas izdevumi	300 000,00	300 000,00	5 000,00	43,33
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertīzes izdevumi	300 000,00	300 000,00	5 000,00	130,00
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēdējs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
OLS risks	x	x	x	x

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

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

Apdrošināšanas teritorija: Latvija

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

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Pretenzijas par apdrošināšanas periodu kopā: 300 000,00 EUR

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods: 16.06.2006. - 10.07.2020.

Piemērojamie normatīvie akti: Latvija

Pagarinātais zaudējumu pietiekšanas periods: 36 mēneši

Kopējais apdrošināšanas prēmija: 780,00 EUR

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: 1

1. 16.07.2020 780,00 EUR

Īpašie nosacījumi

1. BTA Apdrošināšanas produktu standartizētie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekļa vietnē sadaļā Privātpersonām www.bta.lv/iv/private/visi-apdroshinasanas

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

1 / 3

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV20-L4-00001962-5



- veidi un Uzņēmumiem www.bta.lv/n/business/visi-apdrosinasanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida
2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir apdrošināšanas līguma piemērojamie noteikumi, kuri ir atrodamā www.bta.lv. Apdrošinājumaņēmējs ar apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazīties, tie viņam pilnībā ir saprotami un pieņemami.
 3. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, testējot iespējamam apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienesta dienakts tālruni +371 26121212.
 4. Attiecībā uz retroaktīvo periodu tiek piemēroti apdrošināšanas līguma LV19-74-0000012-8 nosacījumi.
 5. Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:
 6. Papildus Apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un netiek atīdzināti 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.
 7. Papildus Apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un netiek atīdzināti zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi Nr. P101" punkti 2.2.4 un 2.2.5 nav spēkā.
 8. Ja Apdrošināšanas polise nav minēts citādi, apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
* Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem

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

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

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

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 09.07.2020, 17:16, Rīga

Piesaki atīdzību ātri un vienkārši: 26 12 12 12, bta.lv

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

2 / 3



Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Madlienas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000570919

Kadastra numurs: 74680020042

Nosaukums: Pie Stiebrīņiem

Madlienas 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 74680020021). Žurn. Nr. 300004431225, lēmums 19.09.2017., tiesnese Ligita Ertmane		3.19 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024455. 1.2. Pamats: Ogres novada pašvaldības 2017.gada 28.jūlija uzzīna Nr.2-1.5.1/2194. Žurn. Nr. 300004431225, lēmums 19.09.2017., tiesnese Ligita Ertmane		1
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos.		0.83 ha
1.2. Atzīme - tauvas joslas teritorija gar upi.		0.001 ha
1.3. Pamats: 2015.gada 29.aprīļa apgrūtinājumu plāns. Žurn. Nr. 300004431225, lēmums 19.09.2017., tiesnese Ligita Ertmane		

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

Informācijas prasītājs: Artūrs Žuromskis. Pieprasījums izdarīts 07.09.2020. 14:15:42.

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

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **7468 002 0021**

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311020103 - no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskās ūdenscecos vides un dabas resursu aizsardzības aizsargzōģas teritorija lauku apvidos - 0,83 ha
2.	7311050200 - dzelzceļa jostas teritorija gar upi - 0,00 ha (0,001 ha)

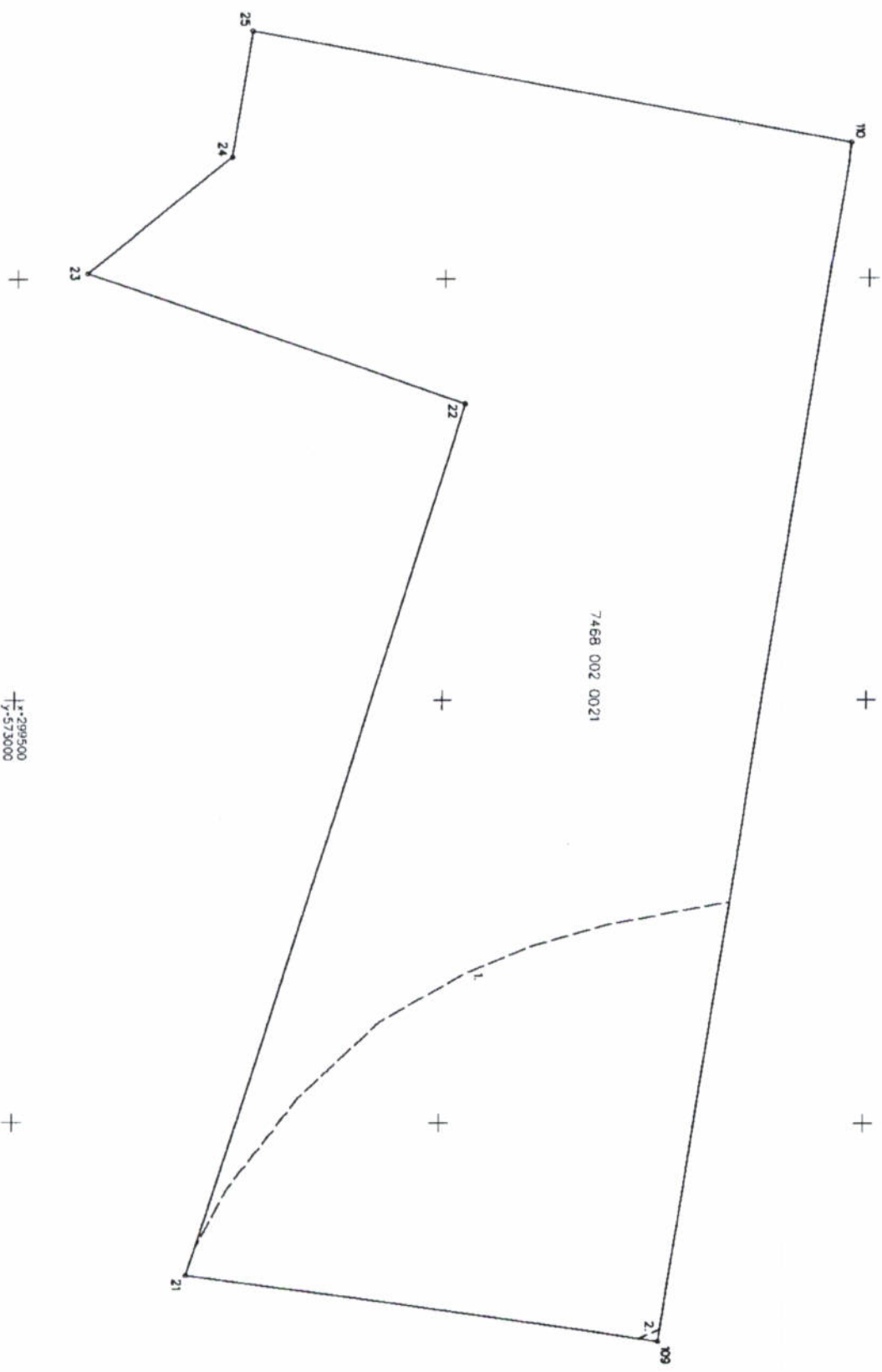
Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2015. gada 29. aprīlī.

Plāna mērogs 1 : 1000.

Zemes vienības platība: 3.19 ha.



Saskaņoja: Ogres novada pašvaldības Madlienas pagasta pārvaldes vadītājs	paraksts	Ojārs Atleščājs	29.04.2015.
SIA „Galliejs” izpilddirektors		Egils Ozols	29.04.2015.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzņēmšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Ogres novada pašvaldības Madlienas pagasta pārvaldes vadītājs Ojārs Atleščājs	29.04.2015.



7458 002 0021

X-299500
Y-573000

Plano mērogs 1:1000

SIA "Cēlejs" mērējis Eģis Ozāls (sertifikācija Nr. AB000000005) derīgs no 07.12.2010. līdz 06.12.2015., apliecināts pabeidzot izpildes darbus Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumu Nr. 919 "Zemes kadastrālās uzskaites noteikumi".

Eģis Ozāls

29.04.2015.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

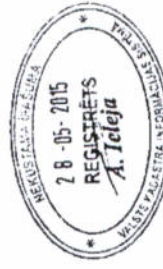
Zemes vienības kadastra apzīmējums: **7468 002 0021**

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ogres novada pašvaldības Ogres novada domes 2014. gada 20. marta lēmumu „Par zemes vienības Madlienas pag., Ogres nov. (kadastra apzīmējums 7468 002 0021), piekriktību Ogres novada pašvaldībai”, (sēdes protokols Nr.6., 12.§).

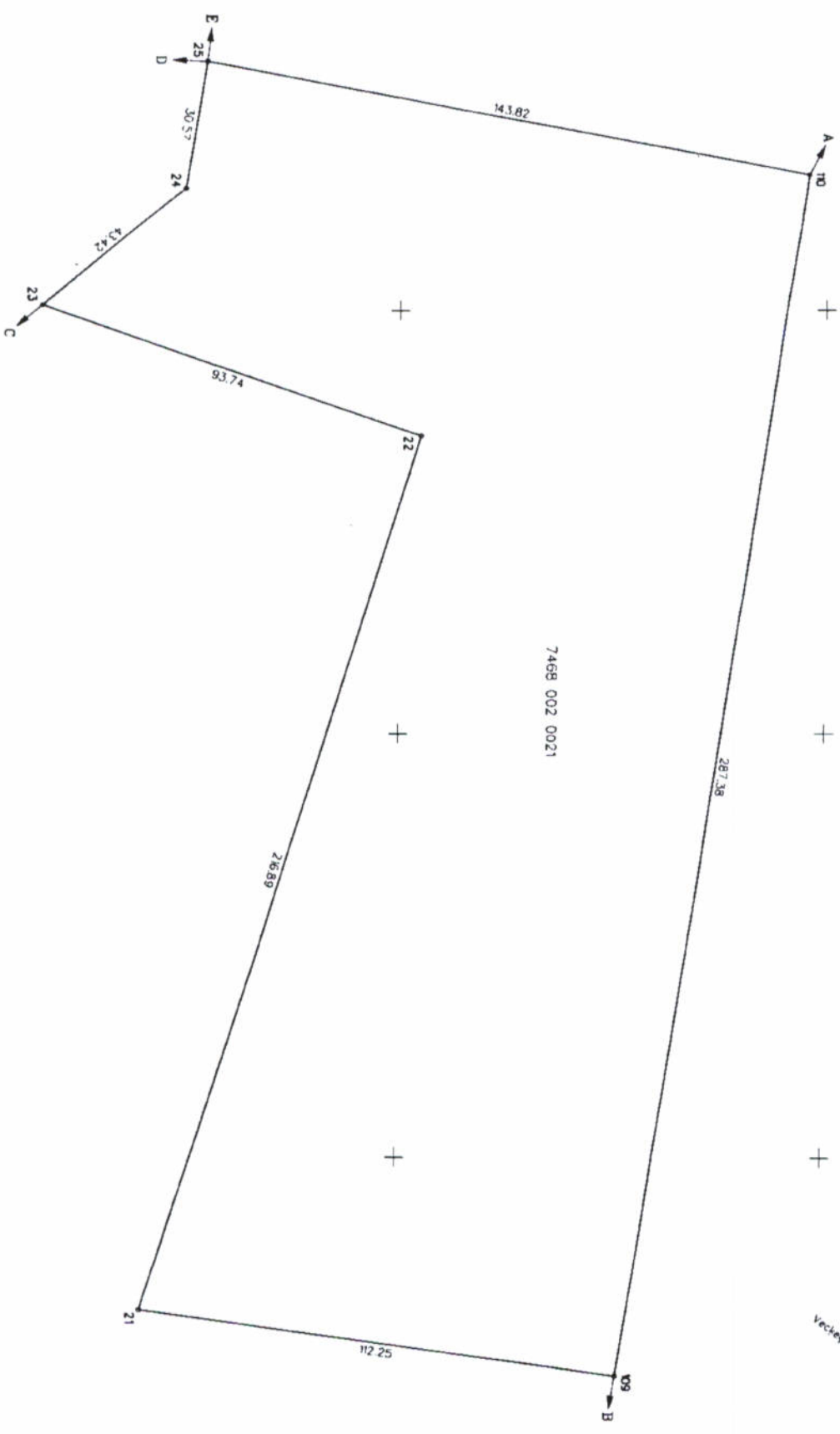
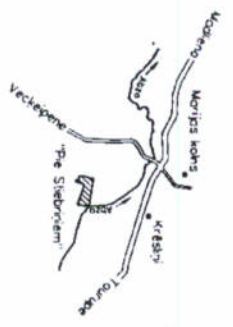
Robežas uzņēmētas: 2015. gada 22. aprīlī.

Plāna mērogs 1 : 1000.

Zemes vienības platība: 3.19 ha.



SIA „Galliejs” Izpilddirektors		Egils Ozols	29.04.2015.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzņēmēšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Ogres novada pašvaldības Madlienas pagasta pārvaldes vadītājs Ojārs Atlečāniņš	29-04-2015



ROBEŽLĪDZIŅU ZEMES VIENĪBU SARAKSTS:
no A līdz B: 7468 002 0021 - "Dzīvnieku nodalījums"
no B līdz C: 7468 002 0026 - "Vidus"
no C līdz D: 7468 002 0039 - "Sievietis"
no D līdz E: 7468 001 0040 - "Brīvlīks"
no E līdz A: 7468 001 0060 - "Cibulis"

x: 2999500
y: 573000

SIA "Cēleņģis" mērnieks Egis Ozols (sertifikāts AB000000005), darīts no 07.12.2010 līdz 06.12.2015. gadam, no plāns izgatavots ar datormācīti. Zemes vienības izvietojuma shēma. Zemes kadastrālās uzskaites nodalījums Nr. 079.

Egis Ozols

29.04.2015

Plāna mērogs: 1:1000
Zemes vienības platība: 3,19 ha

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **7468 002 0021**

Situācijas elementi uzņemti: 2015. gada 22. aprīlī.

Plāna mērogs 1 : 1000.

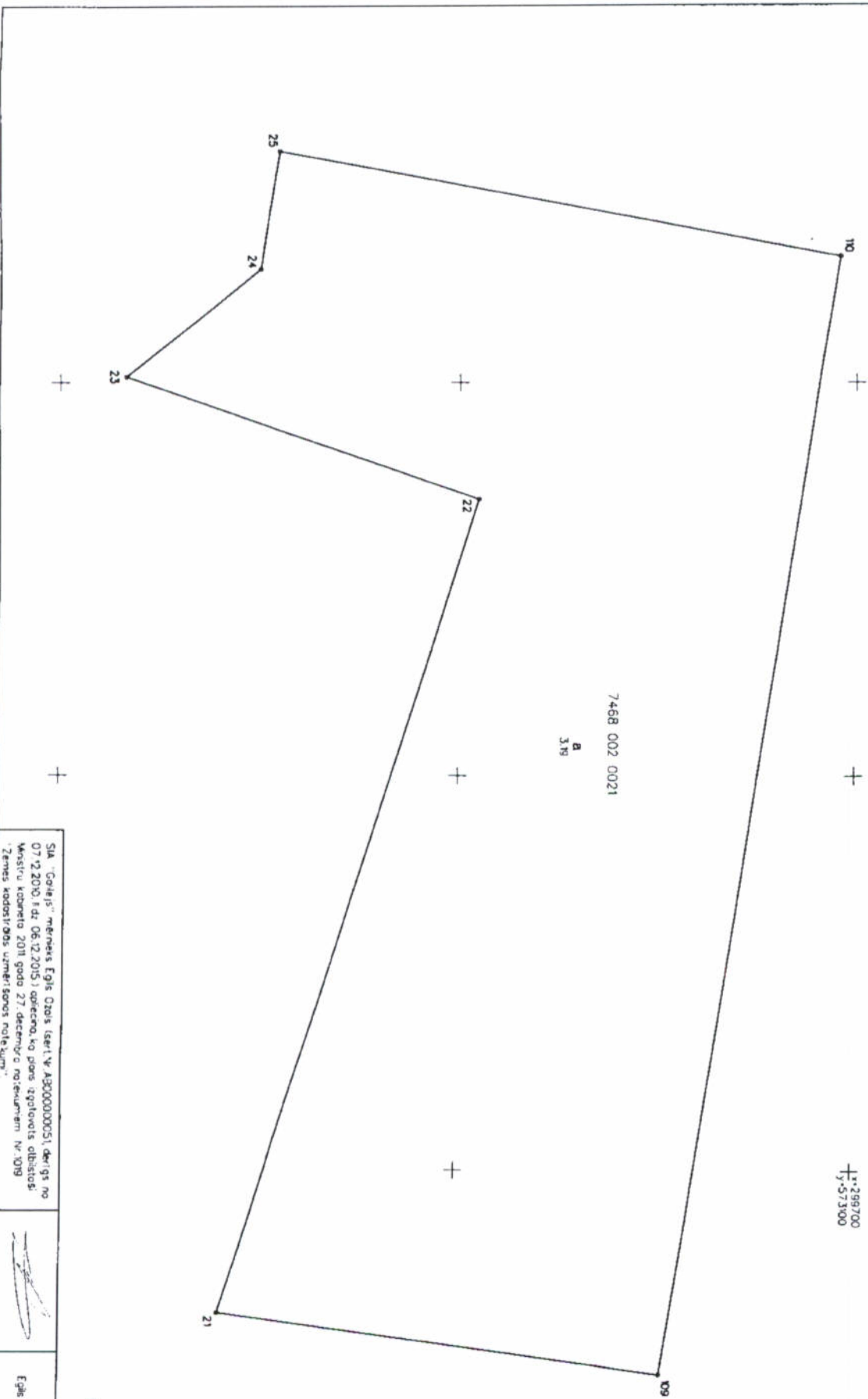
Zemes vienības platība: 3.19 ha.



SIA „Gailiņš” Izpilddirektors		Egils Ozols	29.04.2015.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzņēmēšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Ogres novada pašvaldības Maģiņas pagasta pārvaldes vadītājs Ojārs Atskēziņš	29-04-2015

ZEMES LIETOSANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha			
3.19	3.19	Lauksaimniecība izmantojamā zeme	
3.19	3.19	Laiņa skaita	Aramzeme
—	—		Augļu dārzi
—	—		Pļavas
—	—		Ganības
—	—		Meži
—	—		Krūmāji
—	—		Purvi
—	—		Ūdens objektu zeme
—	—	Laiņa skaita	zeme ūdeņiem
—	—		zeme zivju dīķiem
—	—		Zeme zem ēkām un pagalmiem
—	—		Zeme zem ceļiem
—	—		Pārējās zemes



7468 002 0021
3.19

1:299700
1:573300



SIA "Gatelis" mērogs Egls Ozols (sertifikāta Nr. A3000000051) darīts no 07.12.2010. l.d. (06.12.2015.) apliecināto plānu izstrādājis dibinātājs Māris Ozols (sertifikāta Nr. 019) "Zemes kadastrālās izmēģināšanas nolikuma".

Egls Ozols

29.04.2015.

Mērogs 1:300



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
74680020042	Pie Stiebrīņiem	2613	100000570919	Madlienas pagasts, Ogres novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2613
Kopplatība:	3.1900
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2613 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2020; izmantošanai no 2021.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6380 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	2613 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2020; izmantošanai no 2021.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	6380 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
74680020021	1/1	2613	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	2613
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020
Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.1900
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40
Starpgabals:	Ir
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2613 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2020; izmantošanai no 2021.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6380 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.1900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	3.1900
t.sk. Aramzemes platība:	3.1900
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000

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

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	3.1900	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	29.04.2015	7311020103	no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.8300	ha
2	29.04.2015	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.0010	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniecība	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Egils Ozols	22.04.2015

Reģistrētās atzīmes:

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
9000024455	Ogres novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	74680020042	Brīvības iela 33, Ogre, Ogres nov., LV-5001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Madlienas pagasta zemesgrāmata	19.09.2017	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Situācijas plāns	22.04.2015	-	Sertificēts mērniecība Egils Ozols
Apgrūtinājumu plāns	22.04.2015	-	Sertificēts mērniecība Egils Ozols
Zemes robežu plāns mēroģā 1:1000	22.04.2015	-	Sertificēts mērniecība Egils Ozols
Robežas apsekošanas akts	22.04.2015	-	Sertificēts mērniecība Egils Ozols
Robežas noteikšanas akts	22.04.2015	-	Sertificēts mērniecība Egils Ozols
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	28.08.2014	17 19.	Ogres novada pašvaldība
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	20.08.2014	1.20.21	Madlienas pagasta pārvalde

Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	20.08.2014	1.20.21	Madlienas pagasta pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.08.2014	456785	Ogres novada pašvaldība
Lēmums par starpgabala statusa noteikšanu	20.03.2014	6. 12.	Ogres novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	20.03.2014	6. 12	Ogres novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	19.12.2013	19 20.	Ogres novada pašvaldība

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