



**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –  
“LĀSĪTES”, TĪNŪŽU PAGASTĀ, OGRES NOVADĀ,  
KADASTRA NR.7494 004 0435  
NOVĒRTĒJUMS**



Nr. L10915/ER/2022

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

## SIA "AMBER REAL"

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma nekustamā īpašuma "Lāsītes", Tinūžu pagastā, Ikšķiles novadā, kadastra Nr.7494 004 0435**, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt derīgo izrakteņu atradnes iespējamo tirgus vērtību, pamatojoties uz informāciju no LVĢMC Zemes dzīļu informācijas sistēmas, pieņemot, ka atradnē iespējams veikt ieguvu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, un piespiedu pārdošanas vērtību. Vērtējuma mērķis – vērtības apzināšana pasūtītāja vajadzībām.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

**Augstākminētā īpašuma tirgus vērtība, pamatojoties uz informāciju no LVĢMC Zemes dzīļu informācijas sistēmas, pieņemot, ka atradnē iespējams veikt ieguvu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, 2022.gada 12.aprīlī varētu būt:**

**126 000 EUR (viens simts divdesmit seši tūkstoši euro).**

**Minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība varētu būt:**

**76 000 EUR (septiņdesmit seši tūkstoši euro).**

**Tirgus vērtība noteikta pie vērtējuma atskaitē minētajiem īpašajiem nosacījumiem, ja tie neizpildās, noteiktā vērtība nav spēkā. Aprēķinātā vērtība nevar tikt uzskatīta par beznosacījumu vērtību.**

**Šis vērtējums nav paredzēts iesniegšanai kredītiestādē.**

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

Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

*Tirgus vērtība ir aprēķināta summa –par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11)*

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, tiesiska 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)

Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta, pieņemot, ka piespiedu pārdošanas apstākļi stājas spēkā īpašuma vērtēšanas dienā. Nākotnē tā var būt spēkā tikai pie nosacījuma, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu, un tā sastāvs un tiesiskais stāvoklis (apgrūtinājumi) atbilst vērtējumā uzrādītajam.

Augstāk minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas.

Novērtējuma atskaitē 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.

Vilis Žuromskis

SIA „Eiroeksperts” valdes loceklis

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

**Satura rādītājs**

Galvenā informācija par vērtējamo objektu .....	4
Noteiktās vērtības .....	5
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums.....	6
Zemes vienību raksturojums .....	6
Potenciālo krājumu raksturojums .....	7
Novietojuma shēma un zemes robežas .....	11
Objekta fotoattēli .....	14
Vērtējumā izmantotā dokumentācija .....	19
Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām.....	19
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi .....	19
Vērtības aprēķins.....	20
Tirgus vērtības definīcija .....	20
Piespiedu pārdošanas vērtības definīcija .....	20
Labākā un efektīvākā izmantošana .....	20
Dolomīta ieguves nozares raksturojums .....	21
Perspektīvo dolomīta atradņu tirgus situācijas raksturojums .....	27
Dolomīta materiālu tirgus situācijas raksturojums .....	28
Aprēķinos izmantotie īpašie pieņēmumi.....	29
Zemesgabala iespējamās tirgus vērtības aprēķinam piemērotās vērtēšanas pieejas izvēle .....	30
Objekta vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju.....	30
Objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins .....	34
Slēdziens.....	35
Pielikumi	
• Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas (06.04.2022.).	
• Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla Kadastrs.lv (29.03.2022.).	

## Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	"Lāsītes", Tīnūžu pagasts, Ogres novads.
	kadastra Nr.	7494 004 0435
	sastāvs	Nekustamais īpašums, kas sastāv no zemes vienības ar platību 5.8000 ha, kadastra apzīm.7494 004 0435.
	īpašnieks	SIA "AMBER REAL", reģistrācijas numurs 40003903721.
Vērtēšanas datums		2022.gada 12.aprīlis.
Vērtējuma pasūtītājs		SIA "AMBER REAL".
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt derīgo izrakteņu atradnes iespējamo tirgus vērtību, pamatojoties uz informāciju no LVĢMC Zemes dziļu informācijas sistēmas, pieņemot, ka atradnē iespējams veikt ieguvu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, un piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtēšanas mērķis		Vērtības apzināšana pasūtītāja vajadzībām.
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu apstiprinošie dokumenti	uz zemi	Zemgales rajona tiesas Tīnūžu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000154741 noraksts. Pieprasījuma datums: 06.04.2022.
	uz apbūvi	-
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Zemesgrāmatas nodalījumā par labu vērtējamam īpašumam nostiprināts ceļa servitūts. Kalpojošs nekustams īpašums "Dukses", Ikšķiles l.t., Ikšķiles nov., Ogres raj. (Ikšķiles pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000247264). Pamats: 2008.gada 3.janvāra vienošanās.
Aprūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Zemesgrāmatas nodalījumā nomas tiesības nav reģistrētas.
	hipotēka	Nav reģistrēta/ nav zināma.
	citas lietu tiesības	<p><b>Zemesgrāmatā:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Elektrisko tīklu gaisvadu līnijas ar nominālo spriegumu 20 KV aizsargjosla - 0.09 ha.</li> <li>Elektrisko tīklu gaisvadu līnijas ar nominālo spriegumu 0,4 KV aizsargjosla - 0.43 ha.</li> <li>Elektrisko tīklu kabeļu līnijas aizsargjosla - 0.001 ha.</li> <li>Nostiprināts ceļa servitūts - tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamiem īpašumiem ar kadastra nr.7494 004 0047; nr.7494 004 0290; nr.7494 004 0146; nr.7494 004 0289 - 0.04 ha.</li> <li>Nostiprināts ceļa servitūts - tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamam īpašumam ar kadastra nr.7494 012 0015 - 0.19 ha.</li> </ol> <p><b>Kadastrā:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.0900 ha.</li> <li>aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.4300 ha.</li> <li>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0010 ha.</li> <li>ceļa servitūta teritorija 0.0400 ha.</li> <li>ceļa servitūta teritorija 0.1900 ha.</li> </ol>
	citi	Nav zināmi.

<b>Atļautā izmantošana</b>	Saskaņā ar teritorijas plānojumu: Lauksaimniecības teritorija, nedaudz – mežu teritorija. Papildus noteikts teritorijas ar īpašiem nosacījumiem statuss: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 km zona ap lidlauku (TIN111).</li> <li>• 5 km zona ap lidlauku (TIN112).</li> <li>• Teritorija, kur izsniegta derīgo izrakteņu atradnes pase (TIN13).</li> </ul>
<b>Esošais izmantošanas veids</b>	Daļēji izstrādāta derīgo izrakteņu atradne. Apskates brīdī ieguve netiek veikta. LVĢMC Zemes dzīļu informācijas sistēmā nav reģistrēta spēkā esoša licence.
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</b>	Saskaņā ar pasūtītāja pārstāvju precizētu darba uzdevumu, vērtības aprēķins veikts pie nosacījuma, ka atradnē iespējams veikt ieguvī normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
<b>Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība</b>	12.04.2022./12.04.2022.
<b>Apskati veica/atskaiti sagatavoja</b>	Didzis Usenieks /Didzis Usenieks.

## Noteiktās vērtības

	Vērtība, EUR
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>126 000</b>
<b>Piespiedu pārdošanas vērtība</b>	<b>76 000</b>

**Tirgus vērtība noteikta pie vērtējuma atskaitē minētajiem īpašajiem nosacījumiem, ja tie neizpildās, noteiktā vērtība nav spēkā. Aprēķinātā vērtība nevar tikt uzskatīta par beznosacījumu vērtību.**

<b>Īpašie pieņēmumi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vērtības aprēķins veikts MS Excel lietojumprogrammā ar precizitāti 15 zīmes aiz komata.</li> <li>• Vērtētājiem netika iesniegta atradnes pase, ģeoloģiskās izpētes pārskats vai cita veida dokuments, kas raksturotu derīgo izrakteņu krājumu apjomu un kvalitatīvās īpašības. Saskaņā ar pasūtītāja pārstāvju precizētu vērtēšanas uzdevumu, vērtība aprēķināta pamatojoties uz informāciju no LVĢMC Zemes dzīļu informācijas sistēmas, pieņemot, ka atradnē iespējams veikt ieguvī normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc izpētes veikšanas resursu krājumu apjoms minētajā nekustamajā īpašumā var atšķirties no aprēķinātā krājumu apjoma.</li> <li>• Izvērtējot zemes gabala formu, nepieciešamās atkāpes no zemes gabala ārējām robežām un reģistrētos apgrūtinājumus, pieņemts, ka ieguve tiek paredzēta tikai zemes gabala daļā, kura fiksēta LVĢMC Zemes dzīļu informācijas sistēmā – 3.3550 ha.</li> <li>• Šādu īpašumu vērtību būtiski ietekmē ar karjeru izmantošanu saistītās uzņēmējdarbības aktivitātes – noslēgtie līgumi par iegūto materiālu piegādi, lielu būvniecības objektu vai ceļu būvniecības objektu projektu realizācija tiešā atradnes tuvumā, izrakteņu ieguves un karjeru rekultivācijas darbu izmaksas un citi nozarei specifiski aspekti. Nekustamo īpašumu vērtība tika noteikta analizējot pieejamo informāciju par līdzīgu Objekta uzņēmējdarbības finansiāliem un saimnieciskiem rādītājiem, kā arī konkurences vidi un nozares attīstību Latvijā, kā arī pie nosacījuma, ka tiks saņemta atļauja karjeru izstrādei, un būs pamatojums produkcijas realizācijai.</li> <li>• Zemesgrāmatas nodalījumā reģistrēts brīdinājums: Uz šo nodalījumu tiek izskatīts jauns nostiprinājuma lūgums, iesniegts 28.03.2022. žurnāla Nr.300005572731 - Apgrieztās VZD procedūras. Saskaņā ar pasūtītāja pārstāvja sniegto informāciju, šis nostiprinājuma lūgums saistīts ar ceļu servitūta grozījumiem. Šī vērtējuma ietvaros tiek uzskatīts, ka minētais apstāklis neietekmē objekta vērtību.</li> </ul>
<b>Papildus informācija</b>	Objekta apkārtnē izvietotas derīgo izrakteņu ieguves vietas. Pēc jaunas ģeoloģiskās izpētes vēlams veikt vērtējuma aktualizāciju.

## Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

<b>Izvietojums reģionā, pilsētā</b>	Vērtējamais objekts izvietots Tinūžu pagastā, Ogres novadā, ~4 km no Ikšķiles un ~3,5km no Tinūžiem.
<b>Apkārtējā apbūve</b>	Apkārtņē pārsvarā lauku viensētas, lauksaimniecības un mežu teritorijas, blakus mājlopu ferma.
<b>Piebraukšana</b>	Pa grants/šķembu seguma ceļiem. Pašvaldības ceļš PC15. Par labu vērtējamam īpašumam nostiprināts ceļa servitūts. Kalpojošs nekustams īpašums "Dukses", Ikšķiles l.t., Ikšķiles nov., Ogres raj. (Ikšķiles pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000247264). Pamats: 2008.gada 3. janvāra vienošanās.
<b>Sabiedriskais transports</b>	-

## Zemes vienību raksturojums

<b>Kadastra apzīmējums:</b>	7494 004 0435
<b>Kopējā platība</b>	<b>5.8000 ha</b>
<b>Atļautais izmantošanas veids:</b>	Saskaņā ar teritorijas plānojumu: Lauksaimniecības teritorija, nedaudz – mežu teritorija. Papildus noteikts teritorijas ar īpašiem nosacījumiem statuss: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 km zona ap lidlauku (TIN111).</li> <li>• 5 km zona ap lidlauku (TIN112).</li> <li>• Teritorija, kur izsniegta derīgo izrakteņu atradnes pase (TIN13).</li> </ul>
<b>Zemes gabalu raksturojums:</b>	
Reljefs	Nevienmērīgs, daļā, kur notikusi ieguve veidojas ūdenstilpe.
Forma	Neregulārs daudzstūris.
Izskats	Zemes gabals ar daļēji izstrādātu derīgo izrakteņu atradni.
Grunts apstākļi	Nav informācijas.
Apzaļumojums	Zāle, koki, krūmi.
Nožogojums:	Nav.
<b>Apkārtnes uzlabojumi</b>	
Piebraucamie ceļi/ielas	Grants/šķembu seguma.
Ietves	Nav.
Ielu apgaismojums	Nav.
Notekūdeņu kanalizācija	Grāvji.
<b>Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:</b>	
Vērtējamā zemes vienība izvietota netālu no dolomīta atradnes, kurā notiek ieguve.	

## Potenciālo krājumu raksturojums

Vērtētājiem netika iesniegta atradnes pase, ģeoloģiskās izpētes pārskats vai cita veida dokuments, kas raksturotu derīgo izrakteņu krājumu apjomu un kvalitatīvās īpašības. Saskaņā ar pasūtītāja pārstāvja precizētu vērtēšanas uzdevumu, vērtība aprēķināta pamatojoties uz informāciju no LVĢMC Zemes dzīļu informācijas sistēmas ([videscentrs.lv/mc/iebuve/zemes-dzilu-informacijas-sistema](https://videscentrs.lv/mc/iebuve/zemes-dzilu-informacijas-sistema)). Pēc izpētes veikšanas resursu krājumu apjoms minētajā nekustamajā īpašumā var atšķirties no aprēķinātā krājumu apjoma.

### Dolomīta krājumi:

ID

**331706**

Atradne vai atradnes daļa

Lāsītes B2532

Struktūrelements

Derīgais izrakteņš

Dolomīts

Izpētes gads

2009

Krājumu statuss

ZTP pieņemtie krājumi

Krājumu aprēķina veids

Ģeoloģiskā izpēte

Kategorija

**N**

Krājumi / resursi (kopējais)

**291.2** tūkst. m<sup>3</sup>

Krājumi / resursi (zem ūdens)

**291.2** tūkst. m<sup>3</sup>

Datums, uz kuru attiecas krājumi

Datums, līdz kuram ieraksts ir spēkā

Iemesls (zaudējot spēku)

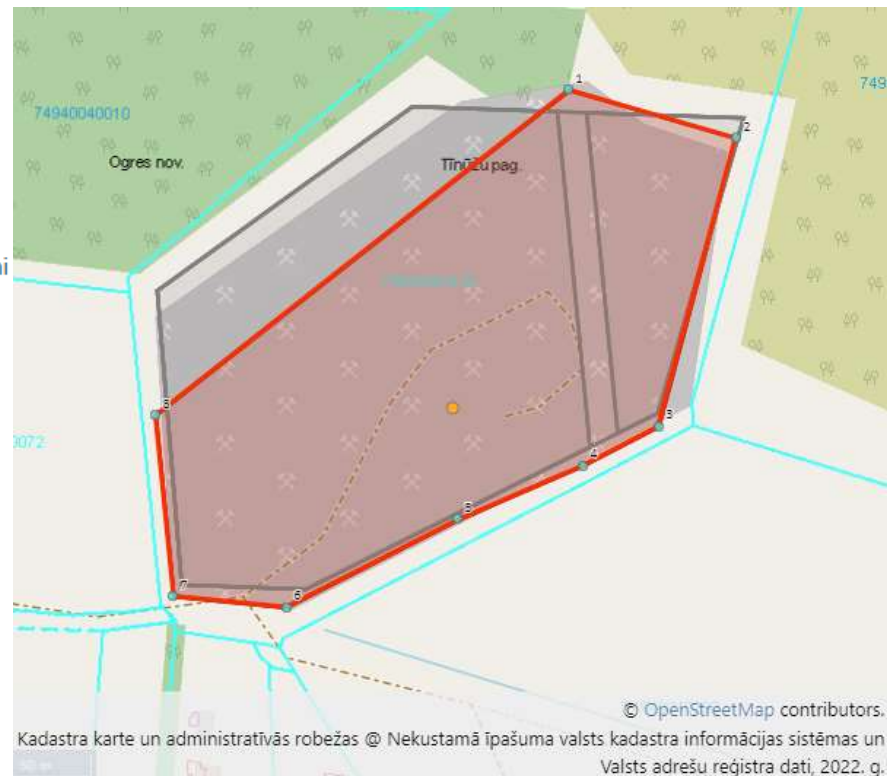
Piezīmes

Dati pārbaudīti

**Jā**

Pēdējās izmaiņas

2022.01.27 09:50





## Smilts krājumi:

ID

331704

Atradne vai atradnes daļa

Lāsītes B2532

Struktūrelements

Derīgais izraktenis

Smilts

Izpētes gads

2009

Krājumu statuss

LVĢMA akceptēti krājumi

Krājumu aprēķina veids

Geoloģiskā izpēte

Kategorija

A

Krājumi / resursi (kopējais)

89.6 tūkst. m<sup>3</sup>

Krājumi / resursi (zem ūdens)

19.1 tūkst. m<sup>3</sup>

Datums, uz kuru attiecas krājumi

Datums, līdz kuram ieraksts ir spēkā

Iemesls (zaudējot spēku)

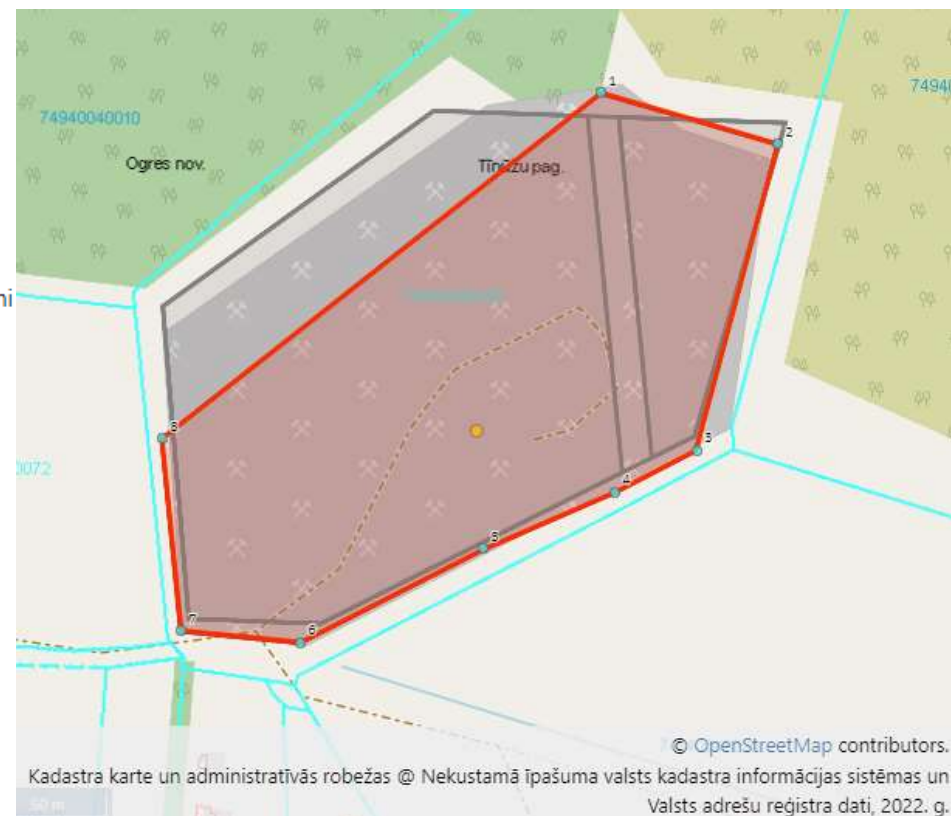
Piezīmes

Dati pārbaudīti

Jā

Pēdējās izmaiņas

2022.01.27 09:50





## Derīgo izrakteņu kvalitatīvās īpašības

Slānis	Veids	Kategorija	No	Līdz	Vidēji	Laukums tūkst. m <sup>2</sup>
Segkārtā	Augsne, Dūņas, Mālsmilts, Morēnmāls		3.5	3.65	3.6	
	Augsne, Dūņas, Mālsmilts, Morēnmāls		0.5	1.8	0.91	
Derīgais slānis	Dolomīts	N	7.1	9.4	8.68	33.55
	Smilts	A	1.8	3.1	2.67	33.55
Starpkārtas starp derīgajiem slāņiem	Morēnmāls					
Paslānis	Devona māls, Dolomītmerģelis					

Krājumu atrašanās attiecībā pret gruntsūdeni

Atradnes daļa / struktūrelements	Derīgais izraktenis	Novietojums
A II tips	Dolomīts	zem gruntsūdens līmeņa
A I tips	Smilts	virs un zem gruntsūdens

Gruntsūdens līmenis

Atradnes daļa / struktūrelements	No m (zemes līm.)	Līdz m (zemes līm.)
A	-0.9	-2.4

Granulometriskais sastāvs						
Atradnes daļa / struktūrelements	Derīgais izraktenis	Frakcija, mm	Kategorija	No, %	Līdz, %	Vidēji, %
A I tips	Smilts	> 5.6		0	4.4	2.35
		4.0 - 2.0		0.7	13.7	6.53
		2.0 - 1.0		2.8	17.1	9.6
		1.0 - 0.5		8	28.6	19.72
		< 0.063		3	8.8	5.6

Fizikāli mehāniskās īpašības							
Atradnes daļa / struktūrelements	Derīgais izraktenis	Frakcija, mm	Fizikāli mehāniskā īpašība	Kategorija	No	Līdz	Vidēji
A II tips	Dolomīts	16.0 - 11.2 nefrakcionēts	Losandželosas koeficients (l)		22	35	
			Daiļu šķietamais blīvums (mg/m <sup>3</sup> )		2.5	2.76	
			Magnija sulfāta tests (MS)		20	35	
			Spiedes pretestība ar ūdeni piesūcinātiem paraugiem (MPa)		41.5	68.1	53.1
			Ūdensuzsūce (%)		1.4	3.1	
A I tips	Smilts	nefrakcionēts	Filtrācijas koeficients (m/dnn)		0.21	1.02	

Krājumu izmaiņas:

Gads	Atradnes daļa / struktūrelements	Licences / atļaujas adresāts	Licences / atļaujas Nr.	Licence / atļauja derīga no	Licence / atļauja derīga līdz	Limīta adresāts	Limīts derīgs no	Limīts derīgs līdz	Kategorija	Derīgie izraktenis	Limīta apjoms	Krājumi uz gada 1.janv.	Krājumu izmaiņas	Izmaiņu iemesls	Krājumi nākamā gada 1. janv.
2014		Fiziska persona	CS10ZD0155	2010.06.09	2020.06.08	Fiziska persona	2010.06.09	2013.02.06	A	Smilts	79.4 tūkst. m <sup>3</sup>	79.4	-45.3	leguve	34.1
2015		Fiziska persona	CS10ZD0155	2010.06.09	2020.06.08	Fiziska persona	2010.06.09	2013.02.06	A	Smilts	79.4 tūkst. m <sup>3</sup>	34.1	-3.1	leguve	31
2016		Fiziska persona	CS10ZD0155	2010.06.09	2020.06.08	Fiziska persona	2010.06.09	2013.02.06	A	Smilts	79.4 tūkst. m <sup>3</sup>	31	-3.1	leguve	27.9
2014		Fiziska persona	CS10ZD0155	2010.06.09	2020.06.08	Fiziska persona	2010.06.09	2013.02.06	N	Dolomīts	264.4 tūkst. m <sup>3</sup>	264.4	-100.18	leguve	164.22
2015		Fiziska persona	CS10ZD0155	2010.06.09	2020.06.08	Fiziska persona	2010.06.09	2013.02.06	N	Dolomīts	264.4 tūkst. m <sup>3</sup>	164.22	-40	leguve	124.22
2016		Fiziska persona	CS10ZD0155	2010.06.09	2020.06.08	Fiziska persona	2010.06.09	2013.02.06	N	Dolomīts	264.4 tūkst. m <sup>3</sup>	124.22	-12	leguve	112.22

Tiek pieņemts, ka zemes gabalu un tajos esošo krājumu konfigurācija nerada būtiskus aprēķinājumus dolomīta ieguvei.

Derīgo izrakteņu izmantošanas iespējas tiek analizētas ieguves projekta izstrādes ietvaros. Šī vērtējuma darba uzdevums ir noteikt derīgo izrakteņu atradnes iespējamo tirgus vērtību, pamatojoties uz informāciju no LVĢMC Zemes dzīļu informācijas sistēmas, pieņemot, ka atradnē iespējams veikt ieguvi normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Ja šie pieņēmumi neizpildās, aprēķinātā vērtība nav spēkā.

Dolomīta ieguves nozares raksturojumu, normatīvo regulējumu, izpēti detalitātes kategoriju atšifrējumu un dolomīta izmantošanas iespējas detalizētāk aprakstītas vērtējuma sadaļā "Dolomīta ieguves nozares raksturojums".

## Novietojuma shēma un zemes robežas



Avots: balticmaps.eu



Avots: balticmaps.eu

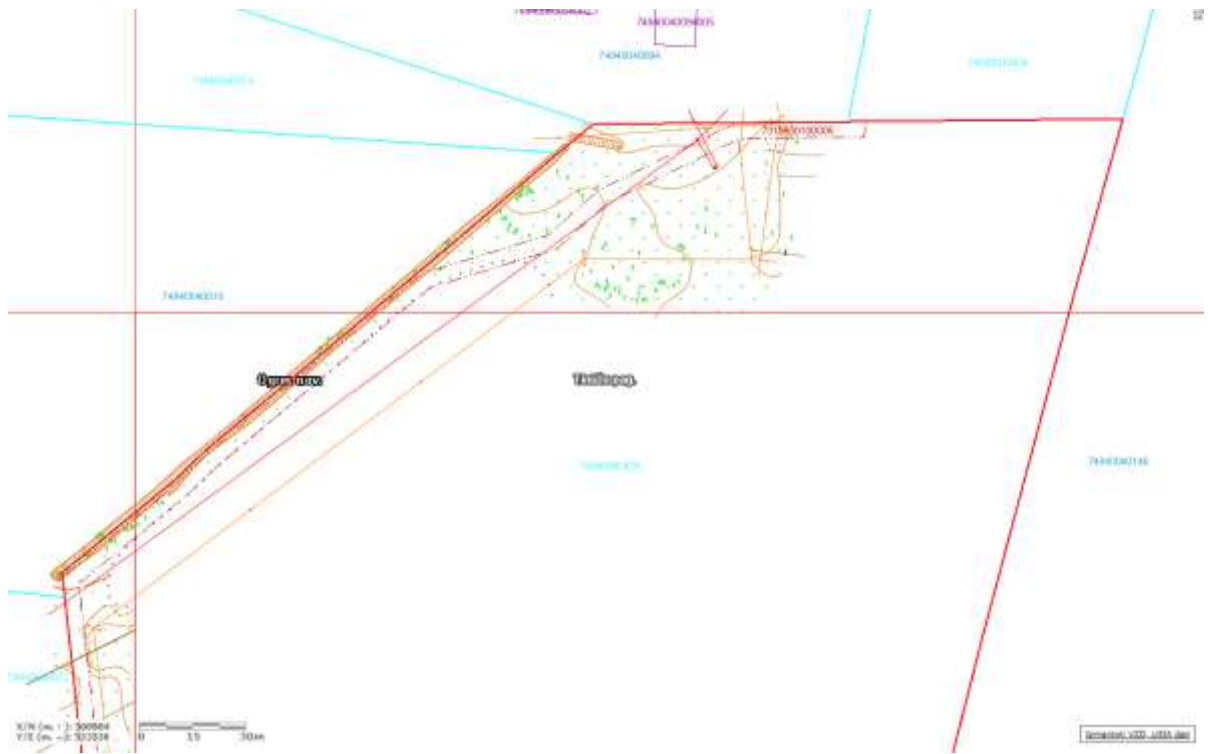




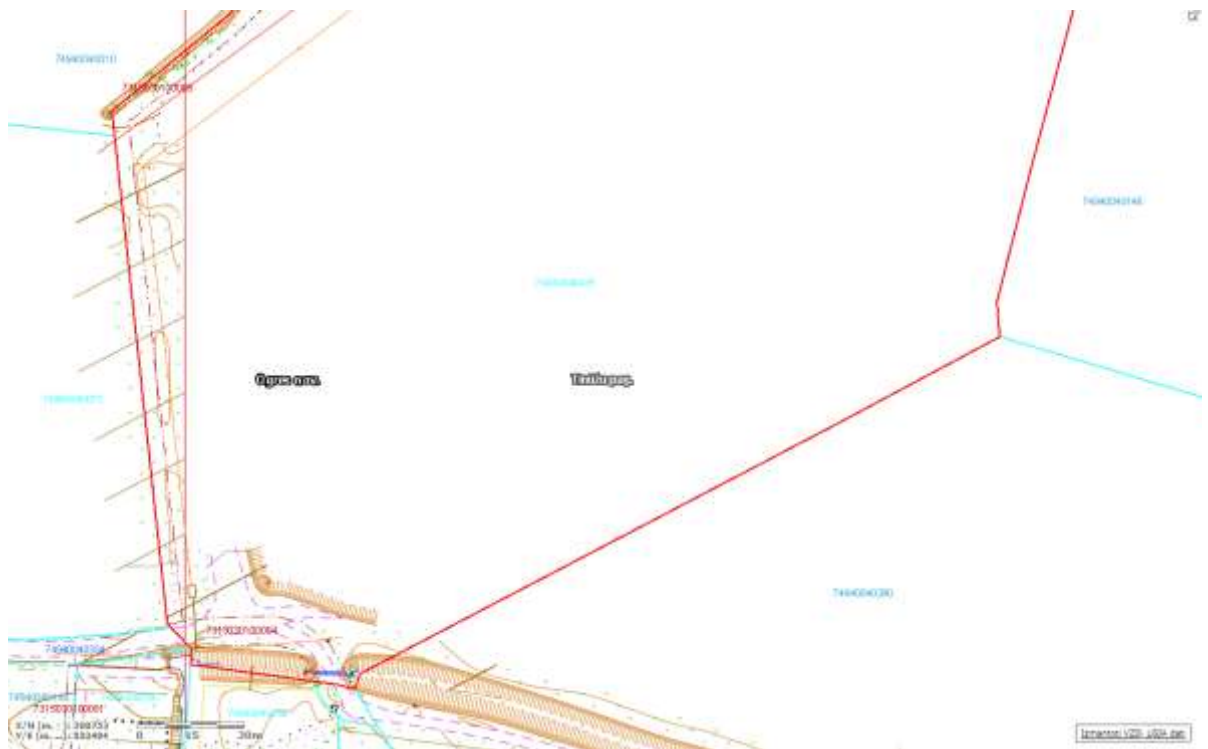
Avots: balticmaps.eu



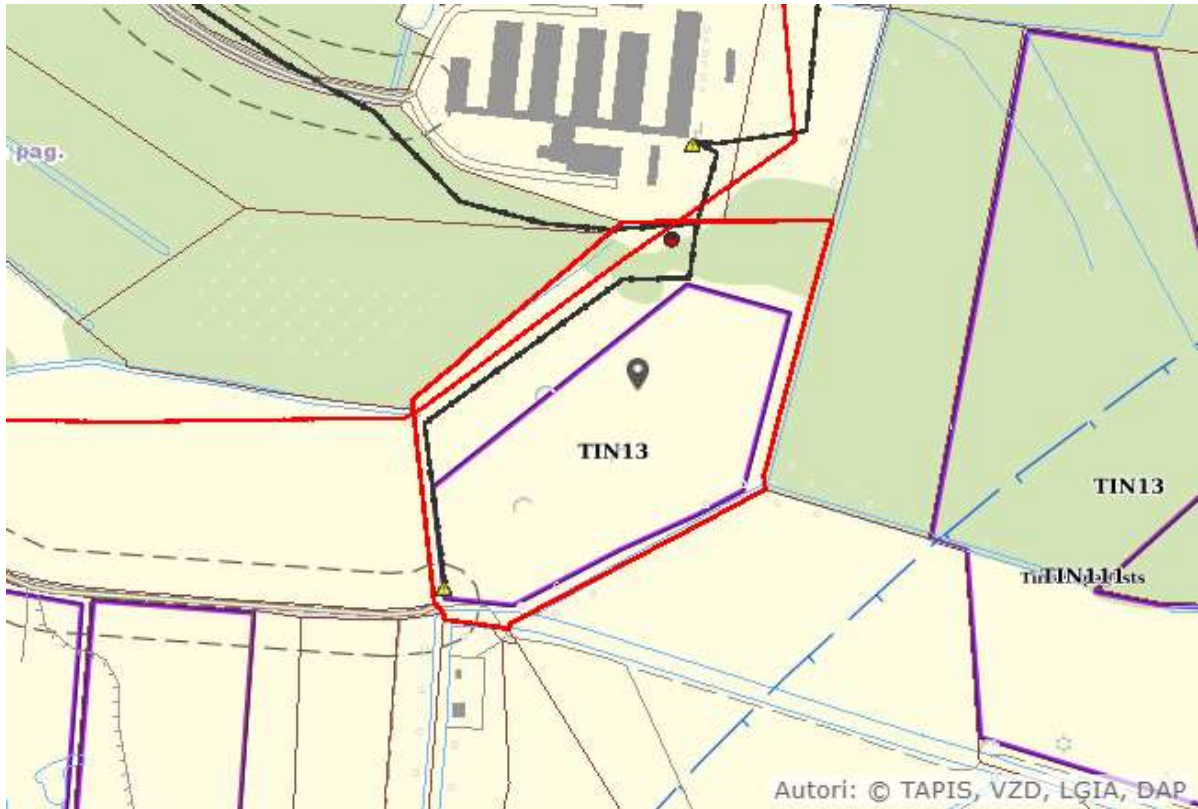
Avots: kadastrs.lv



Avots: kadastrs.lv



Avots: kadastrs.lv



Avots: Teritorijas plānojums ([geolattvija.lv/geo/tapis#document\\_19196](http://geolattvija.lv/geo/tapis#document_19196))

### Objekta fotoattēli

















## Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas (06.04.2022.).
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla Kadastrs.lv (29.03.2022.).

## Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

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.

- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Vērtēšanas brīdī vīrusa COVID-19 izplatības rezultātā, mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt neapstrīdamu spriedumu par nekustamo īpašumu tirgus turpmākās attīstības tendencēm. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti.

## Vērtības aprēķins

### Tirgus vērtības definīcija

*Tirgus vērtība - 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

*(Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)*

### Piespiedu pārdošanas vērtības definīcija

*Terminu „Piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājuma. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtību bāze.*

*(Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.19.1)*

### 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, tiesiska 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)*

Vērtējamais objekts ir daļēji izstrādāta derīgo izrakteņu atradne.

Vērtētājiem netika iesniegta atradnes pase, ģeoloģiskās izpētes pārskats vai cita veida dokuments, kas raksturotu derīgo izrakteņu krājumu apjomu un kvalitatīvās īpašības. Saskaņā ar pasūtītāja pārstāvja precizētu vērtēšanas uzdevumu, vērtība aprēķināta pamatojoties uz informāciju no LVĢMC Zemes dzīļu informācijas sistēmas, pieņemot, ka atradnē iespējams veikt ieguvu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc izpētes veikšanas resursu krājumu apjoms minētajā nekustamajā īpašumā var atšķirties no aprēķinātā krājumu apjoma.

Pamatojoties uz minēto, šī vērtējuma ietvaros uzskatām, ka īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir derīgo izrakteņu atradne.

## Dolomīta ieguves nozares raksturojums

### Resursa vispārīgs raksturojums

Dolomīts ir viens no galvenajiem mehāniski izturīgu akmens materiālu avotiem Latvijā. Ģeoloģiskajā griezumā tie veido augšdevona Pļaviņu, Daugavas un Stipinu svītas karbonātiežu slāņkopu. Mehāniski izturīgi un salturīgi dolomīti plaši izplatīti Latvijas centrālajā un austrumu daļā, kur arī atrodas lielākās atradnes un prognozēto krājumu laukumi.

Dolomīta biežākie izmantošanas veidi:

- būvbloki un plāksnes;
- šķembas;
- dolomīta smelknes un dolomīta milti.

Latvijā dolomītu galvenokārt izmanto šķembu ražošanai, kuras pamatā tiek izmantotas ceļu būvniecībai, apdares elementu ražošanai, dolomīta miltu ražošanai, minerālvates ražošanā. Atradņu izpētē lielākā uzmanība ir bijusi pievērsta iežu fizikāli mehānisko īpašību noteikšanai, mazāk to ķīmiskajam sastāvam.

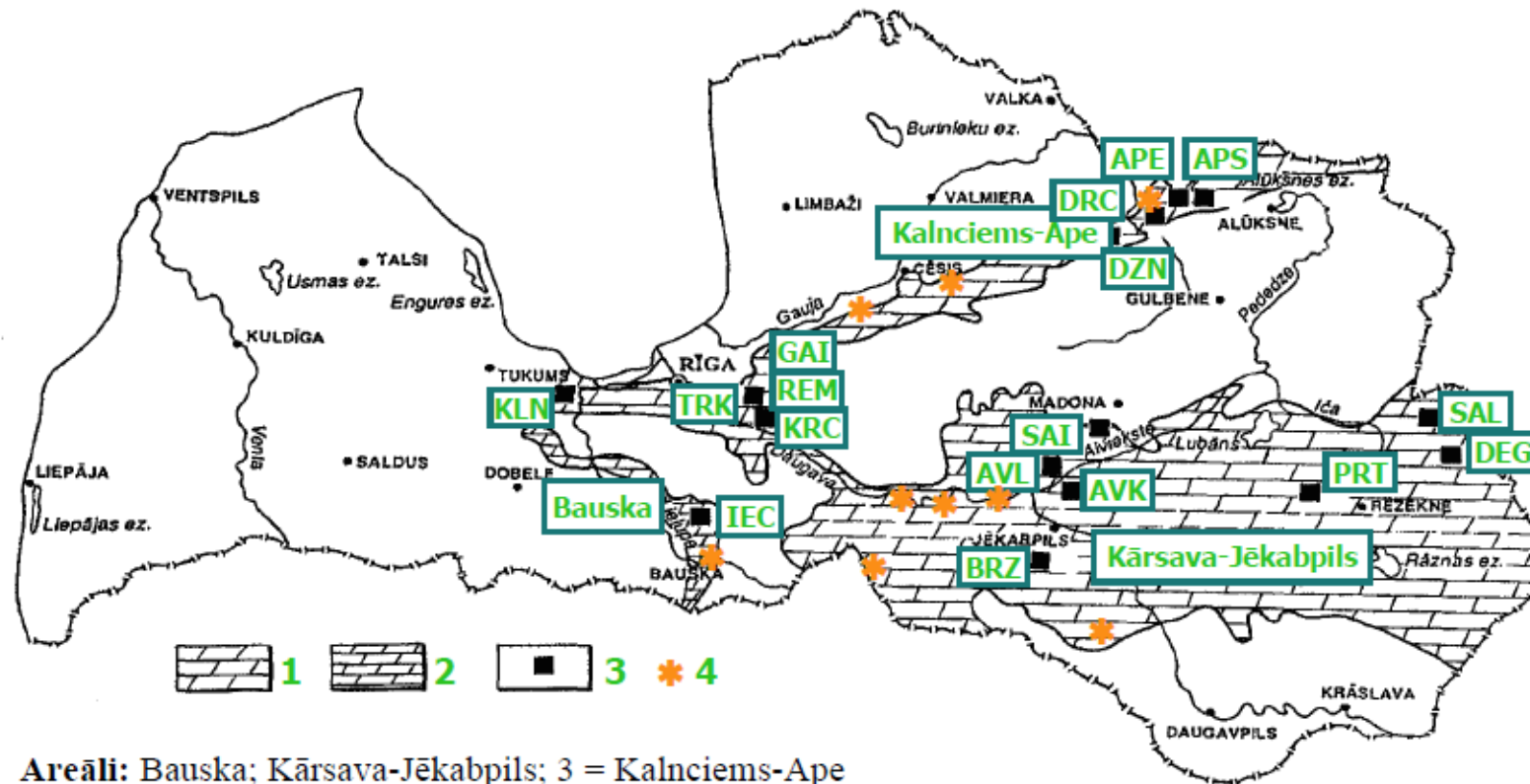
Visblīvākais un izturīgākais dolomīts, kuru drupinot iegūstamas augstas stiprības klases šķembas, izpētīts Biržu atradnē (Jēkabpils raj.). Arī Aiviekstes, Degļevas, Dārzciema, Pērtnieku un Tūrkalnes atradnēs ir atsevišķi ļoti izturīga dolomīta slāņi. Praksē no Latvijas dolomīta iegūst šķembas, kas atbilst 400, 600, 800 stiprības klasei. Dažās atradnēs produktīvajā slāņkopā sastopami mālu un merģeļu starpslāņi kā arī karsta procesā pārveidotu iežu lēcas, kas apgrūtina iegūvi un pazemina šķembu kvalitāti.

Mehāniski izturīgākais dolomīts ir arī ķīmiski tīrākais un satur vairāk par 90%  $\text{CaCO}_3 + \text{MgCO}_3$ . No tā var ražot būvkaļķi un dolomīta miltus. Visu iepriekšminēto svītu nogulumos sastopams mazplaisains dolomīts, kas piemērots kā būvakmens vai apdares materiāls. Tomēr dolomīta izmantošanas iespējas citās nozarēs, piemēram stikla ražošanā vai metalurģijas vajadzībām nav pietiekami pētītas.

Derīgā slāņa biezums dažādās atradnēs ir atšķirīgs un mainās vidēji no 4 - 5 m Kalnciema II un Iecavas atradnēs, līdz 20 -25 m Pērtnieku un Degļevas atradnēs, kur dolomīts iegūstams vairākpakāpju karjerā. Viss dolomīts ir apūdeņots, un tā ieguve saistīta ar lielākiem vai mazākiem ūdens novadišanas darbiem. (avots:<https://www.meteo.lv/lapas/geologija/zemes-dzilu-resursi/derigie-izrakteni-buvmaterialu-izejvielas-kudra-un-sapropelis-/dolomits/dolomits?id=1237&nid=589>).

Dolomīta ieguves apjoms Latvijā ir diezgan stabils. Piemēram, saskaņā ar LVĢMC derīgo izrakteņu atradņu reģistrā pieejamajām derīgo izrakteņu krājumu bilancēm, 2020.gadā kopumā iegūti 2 012.50 tūkst.m<sup>3</sup>, 2019.gadā – 1 717.02 tūkst.m<sup>3</sup> bet 2018.gadā - -1 787.03tūkst.m<sup>3</sup>. Atsevišķās atradnēs ieguves apjoms pārsniedz 300 tūkst.m<sup>3</sup> gadā.

## Dolomīta izplatības areāli Latvijā (informatīva nozīme)



Dolomīta izplatības areāli Latvijā: 1 = Pļaviņu un Daugavas svītas; 2 = Stipīnu svītas.

3 = dolomīta atradnes: KLN=Kalnciems II, IEC=Iecava, TRK=Tūrkalne, GAI=Gaitiņi, REM=Remīne, KRC=Kranciems, DZN=Dzeņi, DRC=Dārziems, APE=Ape-2, APS=Ape, SAI=Saikava, AVL=Aiviekste, AVK=Aiviekste, BRZ=Birži, PRT=Pērtņieki, SAL=Salenieki, DEG=Deģleja; 4 = konstatētās un iespējamās dolomīta karsta parādību vietas.

Latvijas zemes dziļu resursi, 1997.

Avots: [https://www.lu.lv/fileadmin/user\\_upload/lu\\_portal/projekti/vpp/mali\\_latvija/visp\\_geol/Resursu%20izplatiba.pdf](https://www.lu.lv/fileadmin/user_upload/lu_portal/projekti/vpp/mali_latvija/visp_geol/Resursu%20izplatiba.pdf)



Pēc atradnes izpētes detalitātes, tās iedala trīs kategorijās. Prasības katrai no kategorijām aprakstītas Ministru kabineta noteikumos Nr.570 Derīgo izrakteņu ieguves kārtība:

**A kategorijas** derīgo izrakteņu krājumi atbilst šādām prasībām:

- Ģeoloģiskā izpēte veikta saskaņā ar izsniegto zemes dziļu izmantošanas licenci, licences laukuma robežās, izpildīti zemes dziļu izmantošanas licences pielikumā minētie nosacījumi.
- Ģeoloģiskās izpētes laukums un krājumu aprēķina laukums ir nodrošināts ar kvalitatīvu topoģeodēzisko pamatni mērogā no 1:500 līdz 1:10 000 atbilstoši koordinātu sistēmai LKS-92 TM un EVRS realizācijai Latvijas teritorijā, ir noteiktas krājumu aprēķina laukuma robežpunktu, ģeoloģiskās izpētes izstrādņu un krājumu aprēķina papildpunktu koordinātas.
- Pārskats par ģeoloģiskās izpētes darbiem satur nepieciešamos datus par teritorijas infrastruktūru, ģeoloģiskajiem apstākļiem, ģeomorfoloģiskajām īpatnībām, derīgo izrakteni un segkārtu, par tehnisko aprīkojumu, kas izmantots izpētes gaitā. Izstrādņu ģeoloģiskā dokumentācija ir pilnīga, to aprakstos un ģeoloģiskajos griezumos ir izdalīti konstatētie iežu litoloģiskie tipi, no kuriem paņemti nepieciešamie paraugi. Pārskats satur nepieciešamos datus par atradnes inženierģeoloģiskajiem apstākļiem. Atradnes izpētes rezultātā ir iegūts pietiekams daudzums datu par mūsdienu ģeoloģisko (eksogēno) procesu (piemēram, karsts) izplatību krājumu aprēķina laukumā, to ietekmi uz derīgā izrakteņa kvalitāti, atsevišķi apzināts eksogēno procesu rezultātā izmainīto derīgo izrakteņu apjoms. Ģeoloģiskās izpētes gaitā un sagatavotajos materiālos izmantoti dati par ģeoloģisko izpēti un ieguvi tuvumā izvietotajās derīgo izrakteņu atradnēs.
- Ģeoloģiskās izpētes izstrādnes izvietotas tīklā vidēji 100 x 100 m, kas vienmērīgi klāj visu izpētes teritoriju, izņemot:
  - atkarībā no ģeoloģiskā griezuma un reljefa sarežģītības pakāpes atsevišķos gadījumos attālumam starp urbumiem jābūt ne mazākam par 50 m;
  - ja reljefs nav saposmots un ģeoloģiskajā griezumā slāņi ir ar izturētiem biežumiem, attālums starp urbumiem var sasniegt līdz 150 m.
- Derīgā izrakteņa kvalitātes raksturošanai izmantoti vienmērīgi iegūti paraugi visā derīgā slāņa biezumā un izpētes dziļumā:
  - paraugi ņemti no litoloģiski viendabīga slāņkopas intervāla;
  - paraugi ņemti nepārtraukti, raksturojot visu krājumu aprēķinā iekļauto derīgo slāņkopu, viena parauga ņemšanas intervāls nepārsniedz 5 m;
  - ja derīgajam izraktenim tiek izdalīti atsevišķi paveidi, kurus paredzēts iegūt vai izmantot selektīvi, paraugi ņemti tā, lai raksturotu katru paveidu;
  - paraugu apstrādi (drupināšanu, sasmalcināšanu) veic, ievērojot derīgo izrakteņu īpašību neviendabīgumu.
- Derīgā izrakteņa kvalitāte raksturota, veicot šādu testēšanu (minimālie kvalitātes rādītāji, kas jānosaka): dolomītam – blīvums, Losandželosas koeficients vai triecienizturība, salturības pārbaude, ja nepieciešams – ķīmiskais sastāvs, spiedes pretestība;
- Pēc testēšanas datiem aprēķināti vidējie derīgo slāņi raksturojošie kvalitātes rādītāji, testēšanas dati izmantoti, sagatavojot ģeoloģiskos griezumus. Nav pretrunu starp kvalitātes rādītājiem tekstā, grafiskajos pielikumos un krājumu aprēķinos.
- Hidroģeoloģiskajā izpētē noteikti pazemes ūdeņu horizonti, veikti ūdens līmeņa mērījumi urbumos, eksperimentālā atsūkņošana un to rezultātu apstrāde, kuras rezultātā:
  - noteikts pazemes ūdeņu līmenis katrā ģeoloģiskās izpētes izstrādņē;
  - noteikti pazemes ūdens horizontu raksturojošie lielumi;

- noteikta paredzamā ūdens pieplūde karjerā (atkarībā no izstrādes dziļuma un platības);
  - noteiktas paredzamās depresijas piltuves robežas, veicot ūdens atsūkņēšanu karjerā, un tās iespējamā ietekme uz pazemes ūdeņu režīmu un apkārtējām ūdens ņemšanas vietām.
  - Derīgā izrakteņa krājumu aprēķins veikts, izmantojot kādu no minētajām metodēm – vidēji svērto, vidēji aritmētisko, šķērsriezumu, kartogrammas metodi vai licencētu datormodelēšanas programmu metodes, kā arī:
    - atsevišķi aprēķināti derīgā izrakteņa krājumi zem pazemes ūdeņu līmeņa;
    - atsevišķi aprēķināti krājumi aizsargjoslās un īpaši aizsargājamās dabas teritorijās;
    - gadījumos, kad atradnes teritorija pārklājas ar agrāk izpētīto atradņu teritorijām, veikti nepieciešamie krājumu bilances pārrēķini.
  - derīgo izrakteņu krājumu robežas noteiktas, pamatojoties uz regulārā izpētes tīklā izvietotās ģeoloģiskās izpētes izstrādnēs iegūtajiem datiem par derīgās slāņkopas un segkārtas biežumu, sastāvu un kvalitāti vai uz datiem, kas iegūti, lietojot citas ģeoloģiskās izpētes metodes, ja tie sniedz minētajai informācijai pielīdzināmu informāciju. A kategorijas derīgo izrakteņu krājumu kontūrā var iekļaut laukumus, pamatojoties uz attiecīgajās izstrādnēs iegūto datu ekstrapolāciju;
  - ir noteikta derīgā izrakteņa slāņkopas morfoloģija un uzbūve, kā arī to izmaiņu likumsakarības;
  - derīgo izrakteņu sastāvs, īpašības un kvalitāte ir izpētīta tādā pakāpē, ka ir iespējams izveidot derīgo izrakteņu pārstrādes tehnoloģisko shēmu;
  - derīgo izrakteņu atradnes hidroģeoloģiskie un inženierģeoloģiskie apstākļi izzināti tādā pakāpē, ka ir iespējams izstrādāt ieguves projektu.
- N kategorijas** derīgo izrakteņu krājumi atbilst šādām prasībām:
- derīgo izrakteņu krājumu robežas noteiktas, pamatojoties uz neregulārā tīklā izvietotām ģeoloģiskās izpētes izstrādnēm (attālums starp izstrādnēm nepārsniedz 200–300 m), kā arī izmantojot citus ģeoloģiskos un ģeofizikālos datus, kas sniedz minētajai informācijai pielīdzināmu informāciju;
  - derīgā izrakteņa iegulas izmēri, forma un uzbūve novērtēta, pamatojoties uz ģeoloģiskajiem un ģeofizikālajiem datiem tādā apjomā, kas nodrošina ieguves projekta izstrādi;
  - derīgā izrakteņa kvalitāte un īpašības noteiktas, pamatojoties uz atsevišķu paraugu datiem, un pilnībā neraksturo derīgā izrakteņa kvalitāti;
  - derīgo izrakteņu atradnes hidroģeoloģiskie un inženierģeoloģiskie apstākļi ir izzināti tādā pakāpē, ka ir iespējams izstrādāt ieguves projektu;
  - ģeoloģiskās izpētes laukums un krājumu aprēķina laukums ir nodrošināts ar kvalitatīvu un izpētes brīdī aktuālu topoģeodēzisko pamatni mērogā no 1:500 līdz 1:5000 atbilstoši koordinātu sistēmai LKS-92 TM un EVRS realizācijai Latvijas teritorijā, ir noteiktas krājumu aprēķina laukuma robežpunktu un ģeoloģiskās izpētes izstrādņu un krājumu aprēķina papildpunktu koordinātas;
  - derīgā izrakteņa krājumu aprēķins veikts, izmantojot kādu no minētajām metodēm – vidēji svērto, vidēji aritmētisko, šķērsriezumu, kartogrammas metodi vai licencētu datormodelēšanas programmu metodes, kā arī:
    - atsevišķi aprēķināti derīgā izrakteņa krājumi zem pazemes ūdeņu līmeņa;
    - atsevišķi aprēķināti krājumi aizsargjoslās un īpaši aizsargājamās dabas teritorijās;

- ja atradnes teritorija pārklājas ar agrāk izpētīto atradņu teritorijām, veikti nepieciešamie krājumu bilances pārrēķini;
- ģeoloģiskā izpēte veikta un ģeoloģiskās izpētes pārskats sagatavots atbilstoši MK noteikumu nosacījumiem.

**P kategorijas** derīgo izrakteņu resursi atbilst šādām prasībām:

- derīgā izrakteņa iegulas izmēri un uzbūve, derīgo izrakteņu resursu robežas un apjoms noteikti, pamatojoties uz datiem, kas iegūti atsevišķās izstrādnes vai pēc ģeoloģiskās kartēšanas, derīgo izrakteņu meklēšanas un citu ģeoloģisko pētījumu rezultātiem, kā arī ekstrapolējot izpētīto atradņu parametrus vai ņemot vērā apzinātos attiecīgā derīgā izrakteņa ģenēzei labvēlīgus ģeoloģiskos priekšnoteikumus;
- derīgā izrakteņa kvalitāte un īpašības noteiktas pēc atsevišķiem paraugiem vai pēc analogijas ar citām izpētītām tā paša derīgā izrakteņa atradnēm vai labāk izpētītām teritorijām;
- hidroģeoloģiskie un iegulas dabiskā saguluma apstākļi novērtēti pēc analogijas ar tuvākajām izpētītajām tā paša derīgā izrakteņa atradnēm vai ģeoloģiskās kartēšanas, derīgo izrakteņu meklēšanas un citu ģeoloģisko pētījumu rezultātiem;
- derīgo izrakteņu resursu izpētei (meklēšanai) vai aprēķiniem izmantota darbu veikšanas laikā aktuāla piemērota mēroga topogrāfiskā karte (1:1000–1:10000), kā arī resursu krājumu aprēķina laukuma robežpunktu un ierīkoto ģeoloģisko izstrādņu koordinātas noteiktas atbilstoši koordinātu sistēmai LKS-92 TM un *EVRS* realizācijai Latvijas teritorijā;
- derīgo izrakteņu meklēšanas darbu vai prognozēto resursu aprēķinu rezultāti apkopoti pārskatā, kas sagatavots atbilstoši MK noteikumu nosacījumiem, attiecīgi piemērojot prognozēto resursu izpētei noteiktās prasības. Pārskatā nepieciešams uzskaitīt faktiskos materiālus, uz kuru pamata aprēķināti resursi – izpētes datus, ģeoloģiskos maršrutus, izstrādnes, to izvietojumu kartē, paraugošanas un paraugu testēšanas datus, pieņemtos derīgā izrakteņa slāņkopu parametrus, kā arī izmantotos iepriekšējo ģeoloģiskās izpētes darbu pārskatus.

*Avots: Nekustamo īpašumu – zemes gabalu, kuru izmantošanas mērķis ir derīgo izrakteņu (kūdras) ieguve ar mērķi veikt iegūtā izrakteņa pārstrādi un tālāku produktu realizāciju, tirgus nomas maksas noteikšanas metodika.*

**Normatīvais regulējums**

Derīgo izrakteņu izmantošana ir stingri reglamentēta sfēra. Ieguve tiek kontrolēta un lielākajā daļā gadījumu plānotās darbības saskaņojamas ar atbildīgajām institūcijām.

Derīgos izrakteņus, izņemot ogļūdeņražus un pazemes ūdeņus, ieguvi atļauts uzsākt, ja akceptēti derīgo izrakteņu krājumi, saņemta atradnes pase un izstrādāts derīgo izrakteņu ieguves projekts (ja zemes dzīļu izmantošanu regulējošie normatīvie akti noteic, ka šāds projekts ir nepieciešams). Pases saturu nosaka Ministru kabinets.

Jēdziena zemes dzīles juridiskais skaidrojums atrodams likumā “Par zemes dzīlēm”. Tā mērķis ir nodrošināt zemes dzīļu kompleksu, racionālu, vidi saudzējošu un ilgtspējīgu izmantošanu, kā arī noteikt zemes dzīļu aizsardzības prasības. Zemes dzīles un visi derīgie izrakteņi, kas tajās atrodas, pieder zemes īpašniekam. Zemes īpašnieks vai tā attiecīgi pilnvarota persona, ja zemes īpašnieks ir valsts vai pašvaldība (turpmāk — pilnvarotā persona), var rīkoties ar zemes dzīlēm, ciktāl šis likums un citi normatīvie akti neierobežo viņa tiesības.

Likumā “Par zemes dzīlēm” definētie vienoti zemes dzīļu izmantošanas pamatprincipi ir sekojoši:

1. Zemes dzīles ir neatjaunojama vērtība, kas izmantojama vienlaikus zemes īpašnieku, valsts un sabiedrības labā.
2. Zemes dzīļu vērtība netiek ietverta īpašuma kadastrālajā vērtībā, un par zemes dzīlēm nav jāmaksā īpašuma nodoklis. Zemes īpašnieks vai pilnvarotā persona zemes dzīles sava

zemes īpašuma robežās izmanto bez maksas šajā pašā likumā noteiktajiem gadījumiem, kuros ieguve paredzēta relatīvi nelielos apmēros.

3. Zemes dziļi izmantotāji zemes dziļes izmanto, ievērojot normatīvo aktu prasības par kultūras pieminekļu aizsardzību, ietekmes uz vidi novērtējumu, īpaši aizsargājamo dabas teritoriju aizsardzību un izmantošanu, kā arī citu vides aizsardzības normatīvo aktu prasības.
4. Nodrošinot zemes dziļi racionālu izmantošanu un aizsardzību, valsts un pašvaldības šajā likumā un citos normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos un noteiktajā kārtībā var ierobežot, apturēt vai pārtraukt jebkuru juridisko un fizisko personu darbību zemes dziļi izmantošanā.

Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija veic zemes dziļi fonda ģeoloģisko pārraudzību un racionālas izmantošanas kontroli, izpildot sekojošas funkcijas:

- 1) akceptē un uzskaita derīgo izrakteņu krājumus;
- 2) sastāda derīgo izrakteņu atradņu reģistru un derīgo izrakteņu krājumu bilanci;
- 3) iegūst, apkopo ģeoloģisko informāciju un to uzglabā Valsts ģeoloģijas fondā;
- 4) organizē valsts teritorijas ģeoloģisko kartēšanu.

Faktiski lielāko daļu šo darbību veic valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs".

Vietējās pašvaldības savās administratīvajās teritorijās Ministru kabineta noteiktajā kārtībā un ievērojot Valsts vides dienesta noteiktos ieguves limitus, izsniedz atļaujas bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguvei, izņemot atsevišķus gadījumus, un pārrauga derīgo izrakteņu ieguves vietu rekultivāciju.

Pirms derīgo izrakteņu ieguves uzsākšanas veic teritorijas ģeoloģisko izpēti, ja derīgo izrakteņu ieguvei paredzētā teritorija nav izpētīta tādā pakāpē, ka saskaņā ar šajos noteikumos noteikto var akceptēt A vai N kategorijas krājumus.

Ģeoloģiskajā izpētē atbilstoši prasībām attiecīgās krājumu kategorijas akceptēšanai noskaidro šādus jautājumus:

- 1) pētāmās teritorijas ģeoloģisko apstākļu novērtējums;
- 2) izpētīto derīgo izrakteņu novērtējums;
- 3) hidroģeoloģiskie apstākļi un to ietekme uz derīgo izrakteņu ieguves procesu, ūdens pieteces prognoze projektējamajā karjerā, kā arī iespējamie ūdens pieteces samazināšanas un novadīšanas pasākumi;
- 4) prognozējamās hidroģeoloģisko apstākļu izmaiņas atradnei piegulošajās teritorijās derīgā izrakteņa ieguves laikā, tai skaitā depresijas piltuves attīstība, ja ieguves gaitā paredzēta pazemes ūdens līmeņa pazemināšana;
- 5) inženierģeoloģisko un derīgo izrakteņu ieguves ģeoloģisko apstākļu raksturojums;
- 6) citi izpētes laikā atklātie derīgie izrakteņi, to kvalitāte un iespējamā izmantošana;
- 7) derīgo izrakteņu krājumi atbilstoši aprēķinam;
- 8) segkārtas un starpkārtas apjoma aprēķins, atsevišķi aprēķinot augsnes apjomu.

Ģeoloģiskās izpētes rezultātus apkopo pārskatā par ģeoloģisko izpēti. Pārskats satur visus datus, kas nodrošina iegūto rezultātu ticamības novērtēšanu, derīgo izrakteņu ieguves projekta sastādīšanu un derīgo izrakteņu izmantošanu, kā arī teksta un grafiskos pielikumus.

LVĢMC mēneša laikā izvērtē iesniegto pārskatu un veic vienu no šādām darbībām:

- akceptē derīgo izrakteņu krājumus, piešķirot atradnes ģeoloģiskās izpētes detalitātei atbilstošu kategoriju;
- nepieciešamo labojumu veikšanai nosūta pārskata iesniedzējam ģeoloģisko pārskatu, ja tas neatbilst prasībām, kas noteiktas šajos noteikumos un zemes dziļi izmantošanas licencē ģeoloģiskajai izpētei, norādot trūkumus, kā arī informē izpētes pasūtītāju.

Visu veidu derīgo izrakteņu ieguvei (izņemot pazemes ūdeņus) pirms derīgo izrakteņu ieguves izstrādā derīgo izrakteņu ieguves projektu.

Tajā tiek aprakstīta ieguves vietas sagatavošana ekspluatācijai, kas ietver koku un krūmu ciršanu, segkārtas noņemšanas secību, novietošanu, uzglabāšanu un izmantošanu; ieguves darbiem nepieciešamo būvju iespējamo novietojumu; ieguves vietas sagatavošanas plānu, kur grafiski attēloti nepieciešamie darbi ieguves vietas sagatavošanai ekspluatācijai. Ieguves vietas ekspluatācijas apraksts ietver atradnes izstrādes sistēmas izvēli un tās pamatojumu; ekspluatācijas zudumu un rūpnieciski iegūstamo derīgo izrakteņu krājumu raksturojumu; derīgo izrakteņu ieguves paņēmieni aprakstu, norādot izmantojamo tehniku un iekārtu veidus, kā arī ceļus, elektrolīnijas un citus aspektus; iegūto derīgo izrakteņu iekraušanu, transportēšanu un novietošanu pagaidu uzglabāšanas vietās; izstrādes nogāžu aprakstu, ko vizualizē griezumos, kur parāda nepieciešamās atkāpes, nogāžu slīpumus, augstuma atzīmes un citus raksturīgos parametrus. Projektā iekļauj arī speciālās prasības, kur ietver: pazemes ūdeņu monitoringa tīkla izveidi, nepieciešamo monitoringa urbumu skaitu un to konstrukciju, kā arī novērojumu biežumu un ķīmiskā sastāva rādītājus; ūdeņu novadīšanas shēmu un to apjomu. Projektu saskaņošanai iesniedz Valsts sabiedrībā ar ierobežotu atbildību „Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs”.

### **Izplatītākās dolomīta ieguves tehnoloģijas**

Dolomīta ieguves tehnoloģija paredz, ka vispirms tiks noņemta segkārtā. Noņemtā segkārtā tiek izvietota ap ieguves vietu, tādā veidā samazinot trokšņu un putekļu izplatību. Pēc atradnes izstrādes noņemtā segkārtu plānots izmantot rekultivācijas darbos.

Visbiežāk, dolomīta ieguve tiek veikta pakāpeniski, pa sektoriem nosusinot atsevišķu dolomītu ieguves laukumu (sektoru), nevis veidojot karjeru visā derīgo izrakteņu krājumu aprēķina laukumā. Ieguves secība tiek precizēta ieguves darbu tehniskajā projektā.

Visbiežāk dolomīta ieguve tiek veikta atklātā karjerā, izmantojot spridzināšanas un ekskavācijas metodes, darbus īstenojot pakāpeniski, pa etapiem, jeb sektoriem. Ieguves process ietver šādas pamatdarbības:

- dolomīta irdināšana ar spridzināšanas metodi;
- sairdinātā dolomīta iekraušana damperos ar ekskavatoru;
- dolomīta nogādāšana uz pagaidu krautnēm (neapstrādātais dolomīts);
- neapstrādātā dolomīta nogādāšana uz tehnoloģisko laukumu;
- derīgā materiāla apstrāde, tai skaitā drupināšana, šķirošana, skalošana (tikai laikā, kad netiek veikta ieguve);
- sašķiroto materiālu pa frakcijām novietošana krautnēs;
- materiāla izvešana pasūtītājiem, izmantojot autotransportu.

Pēc atradnes izstrādes tās teritorijā tiek veikta ūdenskrātuvju ierīkošana.

Lielākā daļa Latvijas teritorijā esošo dolomīta krājumu atrodas zem gruntsūdens līmeņa, kas nozīmē, ka ieguves darbi saistās ar periodisku gruntsūdens līmeņa pazemināšanu, kas var ietekmēt dzeramā ūdens pieejamību apkārtējās mājāsaimniecībās. Šādā gadījumā dolomīta ieguves veicējs par saviem līdzekļiem veic ūdens ieguves urbuma izveidošanu skartajai mājāsaimniecībai, atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Ieguves procesā apkārtnē palielinās arī trokšņa un putekļu līmenis. Šie un arī daudzi citi apstākļi tiek izvērtēti ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras ietvaros.

*Informācijas avots: Izvilums no ietekmes uz vidi novērtējuma dolomīta ieguvei atradnē „Saikava”*

### **Perspektīvo dolomīta atradņu tirgus situācijas raksturojums**

Darījumi ar zemes gabaliem, kuri izmantojami derīgo izrakteņu ieguvei notiek salīdzinoši reti. Visbiežāk darījumi notiek ar smilts un grants atradnēm.

Minerālo iežu izplatības areāli Latvijā ir visai plaši, līdz ar to, zemes īpašnieks pārdodot savu zemes gabalu nav informēts par derīgo izrakteņu krājumiem tajā, līdz ar to darījums notiek par lauksaimniecības vai mežsaimniecības zemes cenu, kas vidēji ir no 0,10 līdz vairāk kā 1,00 EUR par m<sup>2</sup>, savukārt vērtējamā objekta apkārtnē vidēji no 0,20 līdz 1,00 EUR/m<sup>2</sup>. Daudzos Latvijas reģionos, kuros

sastopami dažāda veida derīgie izrakteņi, mazo zemes vienību platību, neregulāras konfigurācijas un sadrumstaloto īpašuma tiesību dēļ ir sarežģīti izveidot optimālas platības ieguves vietu.

Pamatojoties uz minētajiem apsvērumiem, karjeru īpašnieki izrāda interesi par zemes vienībām, kas robežojas ar atradnēm, kurās jau notiek izstrāde, vai atrodas to tiešā tuvumā. Potenciālie pircēji atradnes izvērtē, analizējot izrakteņu krājumu apjomu, kas iegūstams laika periodā, kas lielākajā daļā gadījumu nepārsniedz 25 gadus.

Ģeoloģiskā izpēte ir dārgs pakalpojums, līdz ar to pārliecinoši lielākajā daļā gadījumu resursu krājumi, kas izvietoti zemes vienībās ieguves vietu apkārtnē, aprēķināti atbilstoši P vai N kategorijai, kas ir zemu vai vidēju izpētes detalitāti. Kā minēts resursa vispārējā apraksta sadaļā, šādi aprēķinātais krājumu apjoms var atšķirties no faktiskā. Līdz ar to, šādu zemes gabalu iegādes darījumi saistās ar nenoteiktībām, kas ir būtisks zemes gabalu cenu veidojošs faktors.

Veicot vidējo ikgadējo derīgo izrakteņu ieguves apjomu analīzi (LVĢMC derīgo izrakteņu atradņu reģistrā pieejamajās bilancēs), konstatētās šādas iezīmes:

- Ikgadējie ieguves apjomi svārstās plašā amplitūdā.
- Lieli un stabili ieguves apjomi raksturīgi resursu atradnēm, kuras tiek izmantotas būvmateriālu ražošanu nodrošināšanai ar izejmateriāliem.
- Autoceļu un citu inženierbūvju rekonstrukcijas projektu īstenošanas laikā, būvobjektu apkārtnē veidojas īslaicīgs (pusgads līdz 3 gadi) pieprasījums pēc liela, atbilstošas kvalitātes, materiālu apjoma, bet pēc būvdarbu veikšanas konkrētā vietā, realizācijas apjomi šajās atradnēs būtiski samazinās, ja vien nepastāv kādi citi apstākļi.
- Rīgas reģionā izvietotajām atradnēm ieguves apjomi ir lielāki, kā Latvijas reģionos izvietotajām atradnēm, kas pamatojams ar augstāku būvniecības nozares aktivitāti.
- Aktīvo atradņu skaits ir mainīgs. Valstī ir liels skaits atradņu, kurās ieguvi iespējams veikt, bet tas netiek darīts.

Vieni no pēdējiem reģistrētajiem darījumiem ar zemes vienībām, kuras iespējams izmantot dolomīta ieguvei notikuši cenu līmenī līdz 8,37 EUR/m<sup>2</sup>. Zemes vienību kopējām platībām svārstoties līdz 30 ha un vairāk.

### **Dolomīta materiālu tirgus situācijas raksturojums**

Kā minēts iepriekš, dolomīta biežākie izmantošanas veidi:

- būvbloki un plāksnes;
- šķembas;
- dolomīta smelknes un dolomīta milti.

Būvbloku un plāksņu ieguve Latvijā nav plaši izplatīta. Tā kā dolomīta atradnes pēc savas struktūras ir slāņainas un nevienmērīgas, tādēļ šāda veida materiālu ieguve nav iespējama visās atradnēs.

Krietni izplatītāki materiāli ir šķembas, šķembru maisījumi, atsijas un dolomīta milti. Šķembas tiek drupinātas dažādās frakcijās. Mazākas frakcijas šķembas parasti ir dārgākas, salīdzinot ar tādas pašas kvalitātes lielāku izmēru šķembām. Būtisks dolomīta kvalitātes rādītājs ir Losandželosas koeficients, kurš raksturo materiālu nodilumizturību. Ja šis koeficients ir mazāks – materiāls ir izturīgāks. Latvijas dolomīta atradnēs šis rādītājs svārstās vidēji no 25 līdz 45. Dažādās autoceļu būves specifikācijās prasības atšķiras, tomēr parasti tiek pieprasīts, lai šis šī koeficienta vērtība nebūtu augstāka par 35. Šķembru ražošanas procesā veidojas materiāla atsijas, kas arī tiek izmantotas kā būvmateriāls. Lielākā daļa uzņēmumu, kas nodarbojas ar šķembru ražošanu piedāvā saražot arī nestandarta frakciju šķembas un dažādus maisījumus pēc individuāla pasūtījuma.

Mazumtirdzniecības dolomīta šķembru cenas vidēji svārstās no 7,00 EUR/t par šķembām, kuru Losandželosas koeficients ir <45, līdz pat 15 EUR/t. Ievērojams daudzums dolomīta šķembru tiek realizēts liela apjoma iepirkumos ceļu, citu inženierbūvju un infrastruktūras objektu būvniecības projektu īstenošanai. Liela apjoma pasūtījumiem ražotāji piemēro atlaides. Cenas būtiski ietekmē tieši lokālais pieprasījums.

Dolomīta atsiju cenas svārstās vidēji no 3,00 līdz 6,00 EUR/t (+PVN).

Ražošanas procesā iegūto šķembu un atsiju proporcija ir atkarīga no ražojamo šķembu frakcijas, dolomīta kvalitatīvajiem rādītājiem, izmantotās tehnikas un citiem rādītājiem. Vidēji no izejmateriāla tiek iegūti ~70% šķembu un ~30% atsiju.

### **Izplatītākās smilts-grants un smilts ieguves tehnoloģijas**

Vērtējamā atradnē iepriekš tikusi veikta ieguve. Apskates brīdī ieguve atradnē netika veikta.

Vispārīgos gadījumos levērojot ieguves apjomus projektā tiek paredzēta secīga (pakāpeniski tieši pirms derīgā materiāla izstrādes) segkārtas noņemšana. Segkārtas (augšnes) materiālu pēc noņemšanas paredzēts izvest un novietot pagaidu krautnē. Segkārtas materiāls pēc un paralēli derīgā materiāla izstrādei jāizmanto atradnes rekultivācijas darbiem.

Derīgo izrakteņu ieguve līdzīgās atradnēs visbiežāk tiek projektēta ar atklāto derīgo izrakteņu ieguves paņēmieni virs un zem gruntsūdens līmeņa. Derīgo izrakteņu ieguves procesā netiek paredzēta gruntsūdens līmeņa pazemināšana vai virszemes ūdens novadīšana. Gruntsūdens līmeņa izmaiņu samazināšanai ieguves procesa laikā tiek rekomendēts veikt paralēlu virsūdens un zemūdens kāpļu izstrādi.

Bieži derīgā materiāla izstrādē tiek paredzēta materiāla apstrāde – drupināšana, sijāšana, skalošana. Derīgā materiāla ieguvē paredzēts pielietot atklāto ieguves paņēmieni ar ekskavatoru un/vai ekskavatoru, kas papildu aprīkots ar frontālo kausu, vai frontālā kausa iekrāvēju. Derīgo materiālu uzreiz pēc izcelšanas ar ekskavatoru lielākoties paredzēts iekraut šķīrotājā vai materiāla apstrādes līnijā, kas materiālu frakcionē divās (vai vairākās) frakcijās pēc nepieciešamības. Frakcionētais materiāls tūlīt pēc sijāšanas tiek transportēts uz skalošanas iekārtu vai uz drupināšanas iekārtu.

Materiāla mazgāšanai sākotnēji nepieciešamo ūdens apjomu tiek projektēts iegūt no ieguves vietā esošām ūdenstilpēm to iesūkņējot slēgta cikla nosēdbaseinā materiāla apstrādes laukumā. Materiāla apstrādes turpmākajā posmā ūdens tiek izmantots gan no nosēdbaseina, gan papildināts no ūdenstilpēm.

Vērtētājiem netika iesniegts vērtējamās atradnes ieguves projekts vai plānotās darbības apraksts.

### **Aprēķinos izmantotie īpašie pieņēmumi**

Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, mūsu vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

- Vērtības aprēķins veikt MS Excel lietojumprogrammā ar precizitāti 15 zīmes aiz komata
- Vērtētājiem netika iesniegta atradnes pase, ģeoloģiskās izpētes pārskats vai cita veida dokuments, kas raksturotu derīgo izrakteņu krājumu apjomu un kvalitatīvās īpašības. Saskaņā ar pasūtītāja pārstāvja precizētu vērtēšanas uzdevumu, vērtība aprēķināta pamatojoties uz informāciju no LVĢMC Zemes dzīļu informācijas sistēmas, pieņemot, ka atradnē iespējams veikt ieguvi normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc izpētes veikšanas resursu krājumu apjoms minētajā nekustamajā īpašumā var atšķirties no aprēķinātā krājumu apjoma.
- Izvērtējot zemes gabala formu, nepieciešamās atkāpes no zemes gabala ārējām robežām un reģistrētos apgrūtinājumus, pieņemts, ka ieguve tiek paredzēta tikai zemes gabala daļā, kura fiksēta LVĢMC Zemes dzīļu informācijas sistēmā – 3.3550 ha.
- Šādu īpašumu vērtību būtiski ietekmē ar karjeru izmantošanu saistītās uzņēmējdarbības aktivitātes – noslēgtie līgumi par iegūto materiālu piegādi, lielu būvniecības objektu vai ceļu būvniecības objektu projektu realizācija tiešā atradnes tuvumā, izrakteņu ieguves un karjeru rekultivācijas darbu izmaksas un citi nozarei specifiski aspekti. Nekustamo īpašumu vērtība tika noteikta analizējot pieejamo informāciju par līdzīgu Objekta uzņēmējdarbības finansiāliem un saimnieciskiem rādītājiem, kā arī konkurences vidi un nozares attīstību Latvijā, kā arī pie nosacījuma, ka tiks saņemta atļauja karjeru izstrādei, un būs pamatojums produkcijas realizācijai.
- Zemesgrāmatas nodalījumā reģistrēts brīdinājums: Uz šo nodalījumu tiek izskatīts jauns nostiprinājuma lūgums, iesniegts 28.03.2022. žurnāla Nr.300005572731 - Apgrieztās VZD



procedūras. Saskaņā ar pasūtītāja pārstāvja sniegto informāciju, šis nostiprinājuma lūgums saistīts ar ceļu servitūta grozījumiem. Šī vērtējuma ietvaros tiek uzskatīts, ka minētais apstāklis neietekmē objekta vērtību.

### Zemesgabala iespējamās tirgus vērtības aprēķinam piemērotās vērtēšanas pieejas izvēle

Saskaņā ar vērtējamā īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanas veidu, vērtējamais zemesgabals ir izmantojams zemes dziļu izmantošanas (dolomīta un smilts ieguves) vajadzībām. Tādejādi saskaņā ar vērtēšanas metodiku, īpašuma vērtības aprēķinam būtu izmantojamas salīdzināmo darījumu un ienākumu pieejas.

#### Tirgus pieeja (salīdzināmo darījumu metode)

Lai izmantotu tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, vērtētāja rīcībā ir jābūt pietiekami plašai informācijai par tirgus darījumiem, kā arī informācijai par salīdzināmajos īpašumos ietilpstošajiem resursa krājumiem un to kvalitatīvajiem rādītājiem, atradņu izstrādes iespējām, nepieciešamajām investīcijām, u.c. faktoriem, lai varētu salīdzināt šos darījumus savā starpā un ar vērtējamo īpašumu, un veiktu salīdzināmo objektu cenu korekcijas atbilstoši vērtējamā īpašuma raksturlielumiem.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka precīza informācija par reģistrēto darījumu ietvaros pārdoto zemes vienībās izvietoto resursu krājumu laukumiem, apjomiem un kvalitatīvajiem rādītājiem nav publiski pieejama, līdz ar to, uzskatām, ka vērtēšanas brīdī pieejamā informācija par reģistrētajiem darījumiem var kalpot kā informatīvs materiāls, no kura var secināt par vērtību līmeni kopumā, bet informācijas apjoms nav pietiekošs, lai izvērtētu konkrētas atradnes tirgus vērtību. Līdz ar to, salīdzināmo darījumu pieeja nav pielietota.

**Vērtējamā objekta vērtības aprēķins tiek veikts ar ieņēmumu pieeju.**

### Objekta vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju

Aprēķins sadalīts 2 daļās:

#### 1. Tiek aprēķināti 1 gada ienākumi no derīgo izrakteņu ieguves/realizācijas, derīgo izrakteņu ieguves izmaksas un sākotnējo investīciju apmērs.

Krājumu apjomi un to aprēķina laukumi, saskaņā ar LVĢMC Zemes dziļu informācijas sistēmas datiem ir sekojoši:

Dolomīts

Kopējā platība, ha	Krājumu aprēķina laukuma platība, ha	N kategorijas krājumu apjoms, m <sup>3</sup>	N kategorijas krājumu apjoms, t (1m <sup>3</sup> ≈2.5t)
5.8000	3.3550	112 220	280 550

Smilts

Kopējā platība, ha	Krājumu aprēķina laukuma platība, ha	Smilts krājumu apjoms, m <sup>3</sup>	Smilts krājumu apjoms, t (1m <sup>3</sup> ≈1.6t)
5.8000	3.3550	27 900	44 640

Aprēķinos pieņemts, ka dolomīta ieguve tiek veikta veidojot karjeru visā izstrādājamā platībā. Ieguves secība tiek precizēta ieguves darbu tehniskajā projektā.

Lielākajā daļā gadījumu visu aprēķināto dolomīta krājumu apjomu tehnoloģiski nav iespējams izstrādāt. Atradnes projekta izstrādes procesā jāņem vērā arī aizsargjoslas gar ceļu un blakus esošajiem īpašumiem. Dolomīta slānī mēdz būt arī neizmantojami starpslāņi. Pamatojoties uz minētajiem apsvērumiem, secināms, ka izstrādājamais dolomīta krājumu apjoms (ekspluatācijas krājumu apjoms) vērtējamajā zemes gabalā varētu būt ~80% apmērā no kopējā krājumu apmēra.

Kopējais krājumu apjoms un ekspluatācijas krājumu apjoms attēlots tabulā:

Aprēķinātais dolomīta krājumu apjoms, m <sup>3</sup>	112 220
Dolomīta ekspluatācijas krājumu apjoms, m <sup>3</sup>	89 776

Vērtējamās atradnes ģeogrāfiskais izvietojums ir uzskatāms par stratēģiski izdevīgu. Pamatojoties uz pieejamajiem datiem par dolomīta ieguves apjomiem līdzīgās atradnēs, konstatēts, ka esošais apjoms, pie optimāla ieguves apjoma, ja atradne darbotos, varētu tikt izstrādāts 2 gados, un ikgadējais ieguves apjoms varētu būt 44 888 m<sup>3</sup>/gadā. Tā kā vērtēšanas brīdī atradnē derīgo izrakteņu ieguve nenotiek, uzskatām, ka 1.gadā ieguves/realizācijas apjoms varētu būt 35% apmērā no optimālā, 2.gadā – 65%, 3.gadā – 100%.

Ekspluatācijas krājumu apjoms, m <sup>3</sup>	89 776
Krājumu izlietojums (pie optimāla ieguves apjoma), gadi	2
Ikgadējais ieguves apjoms (optimālais), m <sup>3</sup>	44 888

Smilts sagūlums atradnē nav zināms, tiek paredzēts, ka tas tiek izstrādāts paralēli dolomīta ieguvei. Izstrādājama smilts apjoms pieņemts 80% apmērā no ģeoloģisko krājumu apjoma.

Aprēķinātais smilts krājumu apjoms, m <sup>3</sup>	27 900
Smilts ekspluatācijas krājumu apjoms, m <sup>3</sup>	22 320

Vidējais smilts ieguves apjoms (sasniežot optimālo) - 11 160 m<sup>3</sup> gadā.

Tā kā vērtēšanas brīdī atradnē derīgo izrakteņu ieguve nenotiek, uzskatām, ka 1.gadā ieguves/realizācijas apjoms varētu būt 35% apmērā no optimālā, 2.gadā – 65%, 3.gadā – 100%.

#### Ienākumu no dolomīta realizācijas aprēķins

Tā kā dažādām dolomīta šķembu frakcijām tilpuma un masas attiecība mēdz būt dažāda, uzskatām, ka aprēķins veicams dolomīta ekspluatācijas krājumu apjomu izsakot tonnās nevis kubikmetros.

Vidēji 1m<sup>3</sup> dolomīta sagūlumā varētu būt aptuveni 2,50 t, līdz ar to 44 888 m<sup>3</sup>= 112 220 t.

Dolomīta pārstrādes procesā rodas zudumi, kas parasti ir 10-20% apmērā. Aprēķinos pieņemts, ka veidojas zudumi 10% apmērā. Līdz ar to, tiek uzskatīts, ka, sasniežot optimālo apjomu, no iegūtajām 112 220 t/gadā dolomīta, tiek saražots **100 998 t dolomīta materiālu gadā.**

Dolomīta šķembu ražošanas procesā 30% procentu iegūtā materiāla apjoma veido atsijas. Veicot to cenu līmeņa analīzi, secināts, ka atkarībā no atsiju frakcijas to cena svārstās vidēji no 2,50 līdz 6 EUR/t (+PVN). Šī vērtējuma aprēķinos pieņemts, ka atsijas cena ir 4,00 EUR/t (+PVN).

Vērtētājiem nav zināmi dolomīta kvalitatīvie rādītāji. Derīgo izrakteņu atradņu reģistrā fiksēts, ka dolomīts izmantojams šķembu ražošanai. Aprēķinos pieņemts, ka 70% no saražotajiem materiāliem tiek realizēti par vidējo cenu – 8,00 EUR/t.

Aprēķinātā vidējā svērtā dolomīta materiālu vienas tonnas cena ir 6,80 EUR/t. Šī vērtējuma ietvaros tiek uzskatīts, ka izstrādājot ikgadējo apjomu varētu tikt piemērota apjoma atlaide – 10% apmērā.

Šādi aprēķinātā **realizēto dolomīta materiālu vidējā cena ir 6,12 EUR/t.**

Pamatojoties uz aprēķināto gadā iegūstamo dolomīta materiālu apjomu – 100 998 t un vidējo materiālu realizācijas cenu – 6,12 EUR/t, aprēķinātais **gada ienākums no realizācijas (sasniežot optimālo realizācijas apjomu) ir 618 000 EUR.**

### Izdevumu aprēķins dolomīta ieguvei un realizācijai

Tiešās atradnes apsaimniekošanas izmaksas iespējams izteikt procentuālā apmērā no ienākumiem. Šīs atradnes gadījumā tās noteiktas 80% apmērā no kopējiem ienākumiem. Tajās ietilpst arī administratīvie izdevumi un mārketinga izdevumi, tehnikas noma un izdevumi segkārtas norakšanai.

Šī vērtējuma ietvaros pieņemts, ka **tiešās atradnes apsaimniekošanas izmaksas (sasniežot optimālo apjomu) ir 494 400 EUR.**

Zemes īpašniekam jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis – 1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Vērtējamā objekta sastāvā ietilpstošās zemes vienības kadastrālā vērtība ir 2 738 EUR, attiecīgi **nekustamā īpašuma nodoklis ir 41 EUR/gadā.**

Izstrādātājs maksā dabas resursu nodokli. Saskaņā ar Dabas resursu nodokļa likuma 1.pielikumu nodokļa apjoms par 1 m<sup>3</sup> dolomīta ir 0,21 EUR. Pieņemot, ka, pie optimālā ieguves apjoma, gadā tiek iegūti 44 888 m<sup>3</sup> dolomīta, **dabas resursu nodokļa apmērs (sasniežot optimālo apjomu) ir 9 426 EUR/gadā.**

### Smilts ieguves un realizācijas ienākumu un izmaksu aprēķins

Smilts masas tilpuma attiecība dabīgai smiltij ir 1 m<sup>3</sup> ≈ 1.6 t.

Vidējais smilts ieguves apjoms, sasniežot optimālo apjomu - 11 160 m<sup>3</sup> gadā ir aptuveni vienāds ar 17 856 t. Aprēķinos pieņemts, ka veidojas zudumi 10% apmērā. Līdz ar to realizējamā materiāla apjoms ir 16 070 t.

Tiek pieņemts, ka smilts tiek pārdota neapstrādātā veidā par vidējo cenu 3,00 EUR/t. Kopējie realizācijas ienākumi no smilts pārdošanas, sasniežot optimālo apjomu, ir 48 000 EUR.

Smilts ieguves tiešās izmaksas pieņemtas 85% apmērā jeb 40 800 EUR.

Saskaņā ar Dabas resursu nodokļa likuma 1.pielikumu nodokļa apjoms par 1 m<sup>3</sup> smilts ir 0,36 EUR. Pieņemot, ka, pie optimālā ieguves apjoma, gadā tiek iegūti 11 160 m<sup>3</sup> smilts, **dabas resursu nodokļa apmērs (sasniežot optimālo apjomu) ir 2 344 EUR/gadā.**

### Rekultivācijas uz iekārtu amortizācijas uzkrājumi

Tiek pieņemts, ka atradnes izstrādātājs veiks iekrājumus atradnes rekultivācijai. Līdzīgu atradņu vidējās rekultivācijas izmaksas ir 1 500 EUR/ha. Kopējās krājumu aprēķina laukuma (3.3550 ha) rekultivācijas izmaksas ir 5 032,50 EUR jeb, attiecinot uz visu atradnes izstrādes periodu proporcionāli ieguves apjomam, **rekultivācijas izmaksas (uzkrājumi), pie optimāla ieguves apjoma, ir 2 516 EUR/gadā.**

### Sākotnējo ieguldījumu aprēķins

Izpētes un projektēšanas izmaksas varētu būt ir 3 500 EUR/ha jeb **11 742,50 EUR par kopējo krājumu aprēķina laukuma platību – 3.3550 ha.**

## 2. Pamatojoties uz aprēķinātajiem apjomiem, tiek veikts naudas plūsmas diskonta aprēķins.

Aprēķini izdarāmi, ņemot vērā sekojošus apsvērumus:

- Aprēķins tiek veikts, pieņemot, ka atradne visā tās platībā tiek izstrādāta vienmērīgi.

- Tiek pieņemts, ka 1.gadā tiek veikta izpēte, dokumentu sakārtošana un projektēšana, un ieguves/realizācijas apjoms ir 35% apmērā no optimālā, 2. gadā ieguves/realizācijas apjoms ir 65% apmērā no optimālā, bet 3.gadā tas sasniedz optimālo.
- Pēc izstrādes un rekultivācijas (3.gadā) zemes vienība tiek pārdota. Rekultivācijas veids nav zināms. Pārdošanas cena pieņemts 2 000 EUR/ha.
- Diskonta un kapitalizācijas likmes pieņemtas atbilstoši situācijai ieguves rūpniecības nozarē, prognozētajam izstrādes periodam un atskaitē minētajiem īpašajiem nosacījumiem.
- Citi izdevumi, t.sk. arī apdrošināšana un neparedzēti izdevumi, tiek noteikti 3% apmērā no kopējiem izdevumiem.

Aprēķinu gaita attēlota tabulā:

	Gads 1	Gads 2	Gads 3
<b>Ieņēmumi</b>			
No dolomīta realizācijas	216 300	401 700	618 000
No smilts realizācijas	16 800	31 200	48 000
Ieņēmumi no zemes gabala pārdošanas			11 600
<b>Kopā:</b>	233 100	432 900	677 600
<b>Izdevumi</b>			
Dokumentu sagatavošana un projektēšana, EUR	11 743		
Dolomīta ieguves tiešās izmaksas	173 040	321 360	494 400
Smilts ieguves tiešās izmaksas	14 280	26 520	40 800
Dabas resursu nodoklis dolomīta ieguvei	3 299	6 127	9 426
Dabas resursu nodoklis smilts ieguvei	820	1 523	2 344
NĪ nodoklis	41	41	41
Uzkrājumi rekultivācijai	881	1 636	2 516
Citi izdevumi	10 205	17 860	27 476
<b>Kopā:</b>	214 309	375 068	577 004
<b>Neto ieņēmums</b>	18 791	57 832	100 596
Gada diskonta likme	15%	15%	15%
Diskonta koeficients	0.86957	0.75614	0.65752
Diskontētie naudas līdzekļi	16 340	43 730	66 144
<b>Diskontētie naudas līdzekļi</b>	<b>126 213</b>		

Ar ieņēmumu pieeju aprēķinātā objekta vērtība, noapaļojot, ir **126 000 EUR**.

Tirgus vērtība noteikta pie vērtējuma atskaitē minētajiem īpašajiem nosacījumiem, ja tie neizpildās, noteiktā vērtība nav spēkā. Aprēķinātā vērtība nevar tikt uzskatīta par beznosacījumu vērtību.

Vērtēšanas brīdī pasaulē izplatās vīruss COVID-19, kas 2020.gada martā sasniedzis "globālās pandēmijas" līmeni. Latvijā bijis izsludināts ārkārtas stāvoklis. Vairākās valstīs ieviesti pārvietošanās ierobežojumi, sociālās distancēšanās nosacījumi un citi vīrusa izplatības ierobežošanas pasākumi. Minēto apstākļu rezultātā vīrusa skartajās valstīs daudzu nozaru saimnieciskā darbība ir traucēta vai apturēta, palielinās bezdarbs. Šie un citi apstākļi liecina par iespējamu ekonomikas lejupslīdi, kas varētu būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Pašlaik notikumu attīstība ir strauji mainīga, līdz ar to vērtēšanas brīdī pastāv daudzas nenoteiktības, nav precīzi prognozējamās ekonomiskās sekas un to ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu, bet pastāv augsta ticamība, ka līdzšinējais tirgus līdzsvars varētu mainīties.

**Objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins**

*Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana paredz īpašuma realizēšanu netipiskos apstākļos, ko parasti raksturo nepietiekams mārketinga atbilstoši tirgus vērtības definīcijai un nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū, bet reizēm arī nelabprātīgs pārdevējs un realizācija piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šādos apstākļos realizēta īpašuma cena tiek saukta par piespiedu pārdošanas vērtību un tā nevar tikt uzskatīta par īpašuma tirgus vērtību. Realizējot paātrināti nekustamo īpašumu, darbojas vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:*

- *tirgus ekspozīcijas risks – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.*
- *finansēšanas faktors – cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā laikā, kas būtiski apgrūtina iespējas īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu.*
- *pastāvošā tirgus tendenču faktors – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas ietekmi uz īpašuma vērtību, bet lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos - būtiski pasliktina.*

***Novērtējamā atsevišķu nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā augstāk minēto riska faktoru summāro ietekmi, varētu būt 60% apjomā no īpašuma tirgus vērtības.***

## Slēdziens

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma "Lāsītes", Tīnūžu pagastā, Ogres novadā, kadastra Nr.7494 004 0435, iespējamā tirgus vērtība 2022.gada 12.aprīlī varētu būt:**

**126 000 EUR** (viens simts divdesmit seši tūkstoši *euro*).

**Minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība varētu būt:**

**76 000 EUR** (septiņdesmit seši tūkstoši *euro*).

**Tirgus vērtība noteikta pie vērtējuma atskaitē minētajiem īpašajiem nosacījumiem, ja tie neizpildās, noteiktā vērtība nav spēkā. Aprēķinātā vērtība nevar tikt uzskatīta par beznosacījumu vērtību.**

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Didzis Useniņš  
Sertifikāts Nr.150  
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

***PIELIKUMI***





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

# Kompetences sertifikāts

nekustamā īpašuma, kustamās mantas un  
uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

*SIA «Eiroeksperts»*

firma

Reģistrācijas Nr.

40003650352

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2021. gada 2. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 1. februārim

datums



A. Kandeļa

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem  
\*Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā\*.

# CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV21-L4-00001951-7



## Apdrošināšanas periods

No: **11.07.2021, 00:00** Līdz: **10.07.2022, 23:59**

## Apdrošinājumaņēmējs

Nosaukums: **EIROEKSPERTS SIA**  
Reģ. Nr.: **40003650352**  
Adrese: **Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija**

## Apdrošinātais

Nosaukums: **EIROEKSPERTS SIA**  
Reģ. Nr.: **40003650352**  
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	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
300 000.00	300 000.00	5 000.00	756.60

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

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

Apdrošināšanas aizsardzība (atbildināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	433.14
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	163.13
Glābšanas izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	30.33
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
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
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

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

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

## Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods: 16.06.2006. - 10.07.2021.

Piemērojamie normatīvie akti: Latvija

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši

Kopējā apdrošināšanas prēmija: **756.60 EUR**

## Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **1**

1. **16.07.2021** 756.60 EUR

## Īpašie nosacījumi

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

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

1 / 3

# CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV21-L4-00001951-7

- 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 noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
- Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir apdrošināšanas līguma piemērojamie noteikumi, kuri ir atrodami [www.bta.lv](http://www.bta.lv). Apdrošinājumaņēmējs ar apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, 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 dienakts tālruni +371 26121212.
- Attiecībā uz retroaktīvo periodu tiek piemēroti apdrošināšanas līguma LV20-L4-00001962-5 nosacījumi.
- Attiecībā 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. PI01" 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 apdrošināšanas Noteikumi Nr. PI01" punkti 2.2.4 un 2.2.5 nav spēkā.
- Ja Apdrošināšanas polisē nav minēts citādi, apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
  - Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem

## **BTA – Viegli būt atbildīgam**

### **Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem**

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

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

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

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

**AAS "BTA Baltic Insurance Company"**

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





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *150*

*Didzis Ulenieks*

vārds, uzvārds

*020291-11978*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2018. gada 10. decembra*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2018. gada 10. decembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2023. gada 9. decembrim*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

## Nodalījuma noraksts

**Zemgales rajona tiesa**

**Tīnūžu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000154741**

**Kadastra numurs: 74940040435**

**Nosaukums: Lāsītes**

**"Lāsītes", Tīnūžu pag., Ogres nov.**

*BRĪDINĀJUMS: Uz šo nodalījumu tiek izskatīts jauns nostiprinājuma lūgums, iesniegts 28.03.2022. žurnāla Nr.*

300005572731 - Apgrieztās VZD procedūras

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7494 004 0435. Atdalīts no nekustama īpašuma "Bīrtalas", Ikšķiles l.t., Ogres raj. (Ikšķiles pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 883). <i>Žurn. Nr. 300000908664, lēmums 05.11.2004., tiesnese Ligita Ertmane</i>		5.8 ha
2.1. Nostiprināts ceļa servitūts. Kalpojošs nekustams īpašums "Dukses", Ikšķiles l.t., Ikšķiles nov., Ogres raj. (Ikšķiles pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000247264). Pamats: 2008.gada 3. janvāra vienošanās. <i>Žurn. Nr. 300002347368, lēmums 09.01.2008., tiesnese Inese Punte</i>		0.15 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: GATIS ZĪVERS, personas kods 191076-11005.	1	
1.2. Pamats: 2004. gada 29. septembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000908664, lēmums 05.11.2004., tiesnese Ligita Ertmane</i>		10000.00 LVL
2.1. Persona: GATIS ZĪVERS, personas kods 191076-11005. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: ILMĀRS DUMBURS, personas kods 230972-13100.	1	
2.3. Pamats: 2006. gada 26. janvāra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300001343387, lēmums 31.01.2006., tiesnesis Arnis Naglis</i>		30000.00 LVL
3.1. Persona: ILMĀRS DUMBURS, personas kods 230972-13100. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: IVARS PRIEDĪTIS, personas kods 020654-13121.	1	
3.3. Pamats: 2007. gada 18. janvāra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300001893791, lēmums 23.01.2007., tiesnesis Arnis Naglis</i>		50000.00 LVL
4.1. Atzīme - Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā Rīgā, 20.02.2009. reģistrētas laulāto mantiskās attiecības ar reģistra numuru 1008787 par visas mantas šķirtību starp laulātajiem. Laulātie: IVARS PRIEDĪTIS, personas kods 020654-13121 un DACE PRIEDĪTE, personas kods 060449-12747. Pamats: 2009.gada 20. februāra LR Uzņēmumu reģistra paziņojums Nr. 20-7-27853/id. <i>Žurn. Nr. 300002632994, lēmums 24.02.2009., tiesnese Inese Punte</i>		
5.1. Persona: IVARS PRIEDĪTIS, personas kods 020654-13121. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2. Īpašnieks: SIA "AMBER REAL", reģistrācijas numurs 40003903721.	1	
5.3. Pamats: 2019.gada 11.aprīļa Rīgas pilsētas		103125.00 EUR

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses lēmums lietā Nr.C61034518.  <i>Žurn. Nr. 300004714060, lēmums 16.05.2019., tiesnese Teiksmā Cīrule</i></p>		
<p style="text-align: center;">II daļas 2.iedaļa</p>		
<p>Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi</p>		
<p>1.1. Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības "PARITATE BANKA", nodokļu maksātāja kods 50003086271, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2006. gada 26. janvāra ķīlas/ hipotēkas līgums Nr.CK-M040/01.  <i>Žurn. Nr. 300001343391, lēmums 31.01.2006., tiesnesis Arnis Naglis</i></p>		
<p><b>Dzēsts</b>  <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300001900555)</b></p>		
<p>2.1. Atzīme - vērsta Ls 29 561,90 piedziņa. Kreditors : ANDREJS ĀDAMSONS, personas kods 150282-10539 un parādnieks : ILMĀRS DUMBURS, personas kods 230972-13100. Pamats: 2006. gada 5. jūnija Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas lēmums lietā Nr. 3- 12- 2434/2.  <i>Žurn. Nr. 300001509970, lēmums 29.06.2006., tiesnesis Arnis Naglis</i></p>		
<p><b>Dzēsts</b>  <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300001799759)</b></p>		
<p>3.1. Atzīme Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001509970, 19.06.2006) dzēsta. Pamats: 2006. gada 15. novembra nostiprinājuma lūgums.  <i>Žurn. Nr. 300001799759, lēmums 20.11.2006., tiesnese Ligita Ertmane</i></p>		
<p>4.1. Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības "PARITATE BANKA", nodokļu maksātāja kods 50003086271, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2007. gada 17. janvāra ķīlas/hipotēkas līgums Nr. HK-Z1554/01.  <i>Žurn. Nr. 300001896468, lēmums 23.01.2007., tiesnesis Arnis Naglis</i></p>		
<p><b>Dzēsts</b>  <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300004714060)</b></p>		
<p>5.1. Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001343391, 30.01.2006) dzēsts. Pamats: 2007. gada 24. janvāra nostiprinājuma lūgums.  <i>Žurn. Nr. 300001900555, lēmums 25.01.2007., tiesnesis Arnis Naglis</i></p>		
<p>6.1. Atzīme - nekustamam īpašumam uzlikts arests - aizliegums nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar citām lietu vai saistību tiesībām saskaņā ar KPL 361. pantu, lai nodrošinātu iespējamo mantas konfiskāciju krimināllietā. Pamats: 2011.gada 28. novembra Latvijas Republikas Iekšlietu Ministrijas Valsts policijas Galvenās kriminālpolicijas pārvaldes Ekonomisko noziegumu apkarošanas pārvaldes lēmums par aresta uzlikšanu mantai KPL 361. panta 4. daļas kārtībā.  <i>Žurn. Nr. 300003144833, lēmums 02.12.2011., tiesnese Ligita Ertmane</i></p>		
<p><b>Dzēsts</b>  <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300004927242)</b></p>		
<p>7.1. Atzīme - vērsta 594580.81 EUR piedziņa. Piedzinējs: PrivatBank, AS, reģistrācijas numurs 50003086271.  <b>Dzēsts</b>  <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300004714060)</b></p>		
<p>7.2. Pamats: Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas 2016.gada 26.septembra lēmums lietā Nr.3-12/1787, zvērināta tiesu izpildītāja Jura Vildaua 2016.gada 14.oktobra nostiprinājuma lūgums izpildu lietā Nr.01283/066/2016.  <i>Žurn. Nr. 300004209067, lēmums 18.10.2016., tiesnese Ligita Ertmane</i></p>		
<p><b>Dzēsts</b>  <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300004714060)</b></p>		
<p>8.1. Dzēsti ieraksti un atzīme Nr.4.1, Nr.7.1, Nr.7.2 (žurnāla Nr.300001896468, 22.01.2007, Nr.300004209067, 14.10.2016). Pamats: 2019.gada 11.aprīļa Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses lēmums lietā Nr.C61034518.  <i>Žurn. Nr. 300004714060, lēmums 16.05.2019., tiesnese Teiksmā Cīrule</i></p>		
<p>9.1. Dzēsta atzīme Nr.6.1 (žurnāla Nr.300003144833, 01.12.2011). Pamats: 2019.gada 25.jūlija Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas lēmums krimināllietā Nr.12507000114.  <i>Žurn. Nr. 300004927242, lēmums 31.07.2019., tiesnese Inese Ziediņa</i></p>		
<p style="text-align: center;">III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu</p>		<p style="text-align: center;">Platība, lielums</p>
<p>1.1. Elektrisko tīklu gaisvadu līnijas ar nominālo spriegumu 20 KV aizsargjosla.</p>		<p style="text-align: center;">0.09 ha</p>
<p>1.2. Elektrisko tīklu gaisvadu līnijas ar nominālo spriegumu 0,4 KV aizsargjosla.</p>		<p style="text-align: center;">0.43 ha</p>
<p>1.3. Elektrisko tīklu kabeļu līnijas aizsargjosla.</p>		<p style="text-align: center;">0.001 ha</p>
<p>1.4. Nostiprināts ceļa servitūts - tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamiem</p>		<p style="text-align: center;">0.04 ha</p>

<p style="text-align: center;">III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</p>	<p style="text-align: center;">Platība, lielums</p>
<p>Īpašumiem ar kadastra nr.7494 004 0047; nr.7494 004 0290; nr.7494 004 0146; nr.7494 004 0289.</p> <p>1.5. Nostiprināts ceļa servitūts - tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamam īpašumam ar kadastra nr.7494 012 0015. <span style="float: right;">0.19 ha</span></p> <p style="text-align: center;"><i>Žurn. Nr. 30000908664, lēmums 05.11.2004., tiesnese Ligita Ertmane</i></p>	
<p style="text-align: center;">IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats</p>	<p style="text-align: center;">Summa</p>
<p>1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka, t.sk. aizdevuma pamatsumma LVL 200000, -. Procentu likme: Pastāvīgā (nemainīgā) daļa 4% gadā + 6 mēnešu RIGIBOR. Līgumsods: Līgumsods 5% apmērā no Aizdevuma pamatsummas, 1% apmērā no savlaicīgi neapmaksātās summas par katru maksājuma kavējuma dienu, kavējuma nauda - 0,5% apmērā par katru maksājuma kavējuma dienu pirmās 5 dienas, bet pēc tam 3% apmērā par katru nākošo maksājuma nokavējuma dienu. Samaksas termiņš - Saskaņā ar 2006.gada 26.janvāra aizdevuma līgumu Nr.CK-M040/01. Kreditors: Akciju sabiedrība "PARITATE BANKA", nodokļu maksātāja kods 50003086271. Pamats: 2006. gada 26. janvāra aizdevuma līgums Nr.CK-M040/01, 2006. gada 26. janvāra ķīlas/hipotēkas līgums Nr.CK-M040/01.</p> <p style="text-align: center;"><i>Žurn. Nr. 300001343391, lēmums 31.01.2006., tiesnesis Arnis Naglis</i></p> <p><b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300001900555)</b></p>	<p style="text-align: center;">400000.00 LVL</p>
<p>2.1. Nostiprināta kā otrā hipotēka, t.sk. aizdevuma pamatsumma LVL 400000 (četri simti tūkstoši lati). Procentu likme: Pastāvīgā (nemainīgā) daļa 3,5% gadā + 6 mēnešu LIBOR. Līgumsods: Līgumsods 5% apmērā no Aizdevuma pamatsummas, 1% apmērā no savlaicīgi neapmaksātās summas par katru maksājuma kavējuma dienu, kavējuma nauda - 0,5% apmērā par katru maksājuma kavējuma dienu pirmās 5 dienas, bet pēc tam 3% apmērā par katru nākošo maksājuma nokavējuma dienu. Samaksas termiņš - Saskaņā ar 2007.gada 17.janvāra Aizdevuma līgumu Nr.HK-Z1554/01. Kreditors: Akciju sabiedrība "PARITATE BANKA", nodokļu maksātāja kods 50003086271. Pamats: 2007. gada 17. janvāra aizdevuma līgums Nr.HK- Z1554/01, 2007. gada 17. janvāra ķīlas/hipotēkas līgums Nr. HK-Z1554/01.</p> <p style="text-align: center;"><i>Žurn. Nr. 300001896468, lēmums 23.01.2007., tiesnesis Arnis Naglis</i></p> <p><b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300004714060)</b></p>	<p style="text-align: center;">800000.00 LVL</p>
<p>3.1. Atzīme - ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai. Prasītājs: Latvijas Krājbanka, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003098527.</p> <p><b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300004714060)</b></p>	<p style="text-align: center;">43000000.00 EUR</p>
<p>3.2. Pamats: Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2014.gada 26.marta lēmums lietā Nr.C04344312,C-0370-14/30.</p> <p style="text-align: center;"><i>Žurn. Nr. 300003617639, lēmums 03.04.2014., tiesnese Ligita Ertmane</i></p> <p><b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300004714060)</b></p>	
<p>4.1. Atzīme - ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai. Prasītājs: Latvijas Krājbanka, likvidējamā akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003098527.</p> <p><b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300004714060)</b></p>	<p style="text-align: center;">15466981.50 EUR</p>
<p>4.2. Pamats: Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 12.septembra lēmums lietā Nr.C30601515.</p> <p style="text-align: center;"><i>Žurn. Nr. 300004434152, lēmums 25.09.2017., tiesnese Sandra Breča</i></p> <p><b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300004714060)</b></p>	
<p style="text-align: center;">IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi</p>	<p style="text-align: center;">Summa</p>
<p>1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300001343391, 30.01.2006). Pamats: 2007. gada 24. janvāra nostiprinājuma lūgums.</p> <p style="text-align: center;"><i>Žurn. Nr. 300001900555, lēmums 25.01.2007., tiesnesis Arnis Naglis</i></p>	<p style="text-align: center;">400000.00 LVL</p>
<p>2.1. Dzēsta hipotēka un ķīlas tiesības atzīmes (1., 2.iedaļas ieraksti</p>	

IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
Nr.2.1, Nr.3.1, Nr.3.2, Nr.4.1, Nr.4.2, žurnāla Nr.300001896468, 22.01.2007, Nr.300003617639, 02.04.2014, Nr.300004434152, 18.09.2017). <b>Žurn. Nr. 300004714060, lēmums 16.05.2019., tiesnese Teiksmā Cīrule</b>	

*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 06.04.2022. 12:34:52.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
74940040435	Lāsītes	2792	100000154741	Tinūžu pagasts, Ogres novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3756
Kopplatība:	5.8000
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11887 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	12851 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
74940040435	1/1	2792	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	2792
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	5.8000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	30
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11887 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	5.8000
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:	0.5300
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.1400
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1800

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1800
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.2200
Pārējās zemes platība:	4.7300

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas	0401	3.8500	ha
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.9500	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	20.10.2004	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0900	ha
2	20.10.2004	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.4300	ha
3	20.10.2004	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0010	ha
4	20.10.2004	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0400	ha
5	20.10.2004	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1900	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Egils Ozols	20.10.2004

Reģistrētās atzīmes:

**Īpašnieki**

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003903721	SIA "AMBER REAL"	1/1	juridiska persona	74940040435	Muitas iela 1, Rīga, LV-1010

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Tīnūžu pagasta zemesgrāmata	16.05.2019	-
Tīnūžu pagasta zemesgrāmata	24.02.2009	-
Tīnūžu pagasta zemesgrāmata	09.01.2008	-
Tīnūžu pagasta zemesgrāmata	23.01.2007	-
Tīnūžu pagasta zemesgrāmata	31.01.2006	-
Tīnūžu pagasta zemesgrāmata	05.11.2004	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	08.09.2020	237395	Rīgas reģionālā virsmežniecība
Zemes robežu plāns	23.01.2019	-	Sertificēts mērnieks Suharevska Ilze
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	23.01.2019	-	Amber real

			SIA;p.p.
Situācijas plāns	23.01.2019	-	Sertificēts mērnieks Suharevska Ilze
Apgrūtinājumu plāns	23.01.2019	-	Sertificēts mērnieks Suharevska Ilze
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	01.12.2017	5.3.	Ikšķiles novada pašvaldības būvvalde
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	08.07.2016	-	Valsts meža dienests
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	22.10.2004	-	SIA GALILEJS
Cita veida dokuments	28.09.2004	133	Ikšķiles novada dome būvvalde
Personas iesniegums	27.09.2004	-	Fiziska persona
Lēmums par zemes gabala sadali	16.06.2004	6	Ikšķiles novada dome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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

#### NOVĒRTĒŠANA:

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

#### EKSPERTU PAKALPOJUMI:

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

#### KONSULTĀCIJAS:

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

#### APPRAISAL of:

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

#### EXPERTISE:

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

#### CONSULTING:

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

#### ОЦЕНКА:

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

#### УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:

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

#### КОНСАЛТИНГ:

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

*mēs protam novērtēt*

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

 **+371 67365999**

**birojs@eiroeksperts.lv**

**www.eiroeksperts.lv**

**Pārstāvniecības:**

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

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no:



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

**rev**



**RICS**

