

EUROEXPERT



MIERA IELA 2A, IKŠKILE, OGRES NOVADS

Ogres novada pašvaldība

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L10855/ER/2022

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma – zemes gabala ar kopējo platību 665 m², Miera ielā 2A, Ikšķilē, Ogres novadā, kadastra numurs 7405 002 0350** novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – objekta vērtības noteikšana tirgus vērtības apzināšanai. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Augstāk minētā īpašuma tirgus vērtība 2022. gada 4.martā ir EUR 10 600 (desmit tūkstoši seši simti *euro*).

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

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

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

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

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

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

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

SIA „Eiroeksperts”

Valdes loceklis

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

Vilis Žuromskis

Indra Plinte-Gaižute 26307737

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

Satura rādītājs

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

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	Miera iela 2A, Ikšķile, Ogres novads.
	kadastra Nr.	7405 002 0350.
	īpašnieks	Ikšķiles pilsētas ar lauku teritoriju dome, nodokļu maksātāja kods 90000013714 saskaņā ar zemesgrāmatā norādīto informāciju, Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024455, saskaņā ar VZD KP datus norādīto informāciju.
	sastāvs	Nekustamais īpašums – zemes gabals ar kopējo platību 665 m ² , kadastra apzīmējums 7405 002 0350.
Vērtēšanas datums		2022. gada 4. marts.
Vērtējuma pasūtītājs		Ogres novada pašvaldība.
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
Vērtēšanas mērķis		Tirgus vērtības noteikšana vērtības apzināšanai.
Īpašumtiesības apstiprinošie dokumenti		Nostiprinātas 2005. gada 14. jūnijā Ikšķiles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000177940. Pamats: 2005. gada 29. aprīļa Ikšķiles novada domes zemes komisijas lēmums, 2005.gada 26.maija uzziņa.
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Nav.
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nostiprināta nomas tiesība uz 665 kv.m zemes uz pieciem gadiem. Nomnieks : AIGARS BALODIS, personas kods 210575-11219. Pamats: 2005. gada 1. septembra nomas līgums. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju nomas līgums ir beidzies, nav spēkā un tiks dzēsts no zemesgrāmatas. Veicot aprēķinus reģistrētā atzīme netiek ņemta vērā.
	hipotēka	Nav.
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: Elektrisko tīklu 0,4 KV gaisvadu līnijas aizsargjosla – 159 m ² .
		Kadastrā: Papildus nav.
	citi	Nav.
Atļautā izmantošana		Savrupmāju apbūves teritorija.
Esošais izmantošanas veids		Zemes gabals ticis izmantots kā mazdārziņš.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Zemes gabala izmantošana atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam.
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība		2022. gada 4. marts.
Apskati veica		Vērtētāja asistente Indra Plinte-Gaižute.

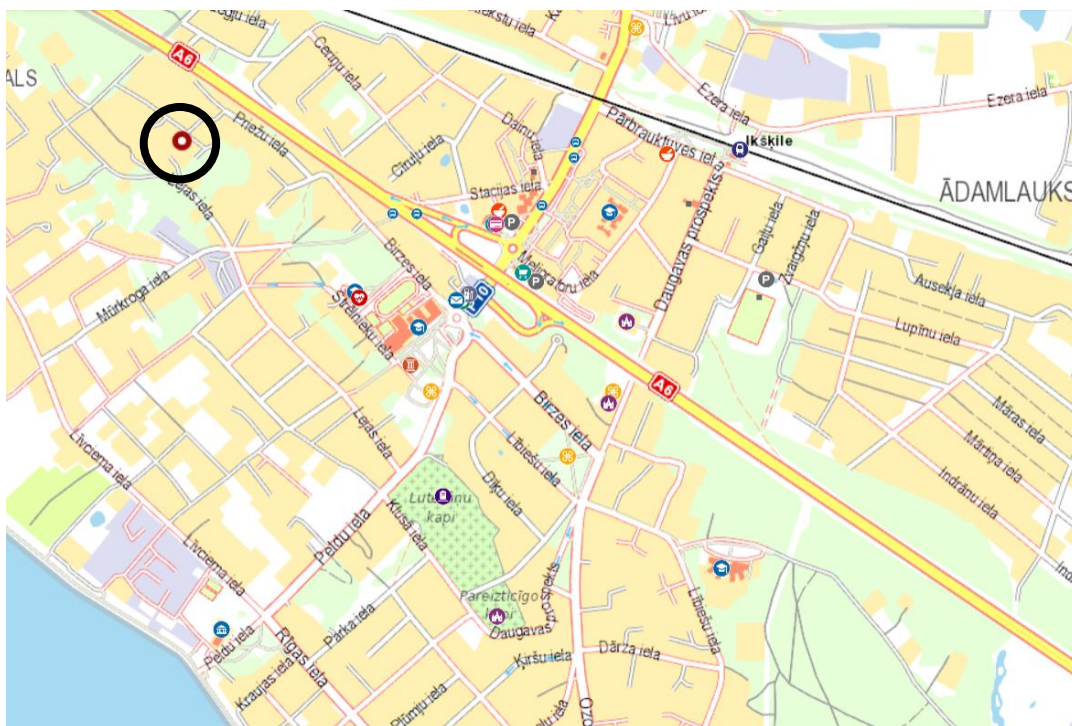
Noteiktā vērtība

	Vērtība, EUR
Tirgus vērtība	10 600,-

Īpašie pieņēmumi	
Papildus informācija	

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Objekts atrodas Ogres novada Ikšķiles pilsētas teritorijā, Miera ielā.
Apkārtējā apbūve	Apkārtējo apbūvi raksturo individuālās dzīvojamās mājas.
Piebraukšana	Piebraukšana objektam sākotnēji pa asfaltēta, vēlāk pa grantēta seguma pašvaldības īpašumā esošām ielām.
Sabiedriskais transports	Autobuss, vilciens.



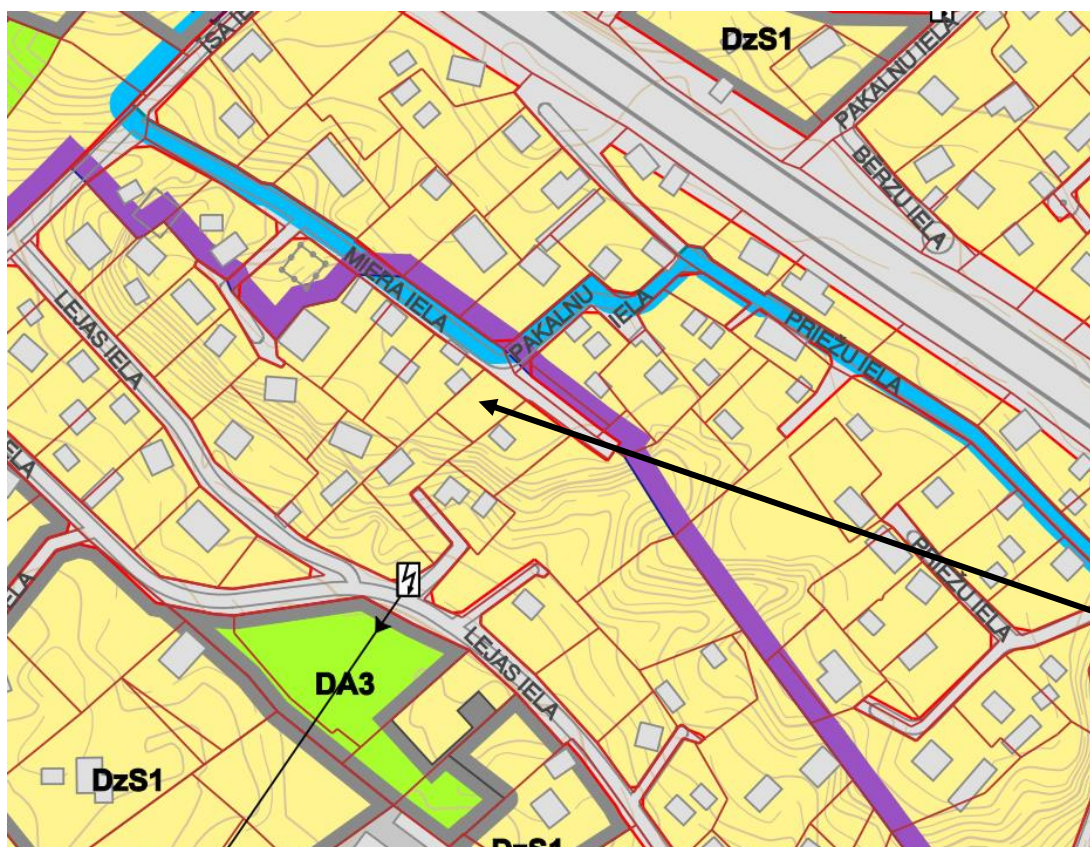
www.balticmaps.eu

Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums:	7405 002 0350.		
Platība:	665 m ² .		
Atļautais izmantošanas veids:	Savrupmāju apbūves zeme.		
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?	Jā	<input checked="" type="checkbox"/>	Nē
Izvietojums kvartālā:	Fasādes	<input checked="" type="checkbox"/>	Stūra
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais	<input checked="" type="checkbox"/>	Cits (norādīt, kāds)
Inženierkomunikācijas	Municipālās	Citas (norādīt, kādas)	
Elektroapgāde	nav		
Gāze	nav		
Ūdensapgāde	nav		
Kanalizācija	nav		
Vājstrāvas tīkli un telefons	nav		
Zemes gabala raksturojums:			
Reljefs	Pamatā līdzens		
Forma	Regulāra		
Izskats	Apmierinošs.		
Izmantojums pēc VZD KP	Pārējās zemes platība 0.0665 ha.		
Grunts apstākļi	Nav zināmi.		
Apzaļumojums	Dabīgais zāles apaugums, augļu koki un ogu krūmi.		
Nožogojums:	Daļējs drāšu pinuma žogs starp metāla stabiņiem, papildus dzīvžogs no ielas puses.		
Apkārtnes uzlabojumi			
Piebraucamie ceļi/ielas	grantēti		
Ietves	nav		
Ielu apgaismojums	nav		
Apstādījumi	nav		
Notekūdeņu kanalizācija	nav		
Izkopējums no VZD kadastra kartes:			



Izkopējums no Ikšķiles pilsētas funkcionālās zonējuma kartes
no 11.05.2021



 **SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)**

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.
- Ikšķiles pilsētas funkcionālā zonējuma karte - [Ikšķiles pilsētas funkcionālais zonejums.dgn](#).

Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Mūsu rīcībā nav informācijas par citiem īpašuma tiesības aprobežojošiem faktoriem.

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

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

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

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

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

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

Labākā un efektīvākā izmantošana

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

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

Tirgus situācijas raksturojums

Izvēloties privātās apbūves zemes gabalu, minimālā prasība ir piebraucamais ceļš un pieslēgums elektrotīkliem. Ar minimālu labiekārtojumu esoši zemes gabali veido lētāko segmentu, bet zemes gabali sakoptos ciematos un pilsētu teritorijās ar asfaltētām un apgaismotām ielām un pieejamu pieslēgumu centrālajiem inženiertīkliem ir ievērojami dārgāki. Būtisku lomu spēlē pieejamie infrastruktūras objekti, ģimenēm ar bērniem obligāta prasība ir labi attīstīta sabiedriskā transporta infrastruktūra un ērti pieejamas izglītības, medicīnas iestādes, kā arī sporta aktivitāšu iespējas, kultūras pasākumu pieejamība.

Analizējot darījumus ar apbūvei paredzētiem zemesgabaliem Ikšķiles pilsētas teritorijā, konstatēts, ka pēdējā gada laikā darījumi ar apbūves zemes gabaliem 588 m² – 1473 m² platībā vērtējamā objekta tuvumā ir notikuši par 8 EUR/m² – 34 EUR/m².

Populārajā sludinājumu portālā ss.lv vērtēšanas brīdī Ikšķiles pilsētas teritorijā pirkšanai tiek piedāvāti vairāk kā desmit zemes gabali 1200 – 1850 m² platībā, prasītās cenas – 21 900 EUR līdz 46 500 EUR, jeb no 12.40 EUR/m² līdz 35.00 EUR/m².

Īpašumu vērtības ir atkarīgas no atrašanās vietas, apgrūtinājumiem, platības, konfigurācijas, inženierkomunikācijām, piebraucamo ceļu kvalitātes u.tml.

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

Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

Novērtējot šo objektu, pielietota tirgus pieeja.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie

- Īpašuma atrašanās vieta laba.

Negatīvie

- Grantēta seguma piebraucamais ceļš.
- Nav inženierkomunikāciju pieslēguma.

Salīdzināmo darījumu pieeja

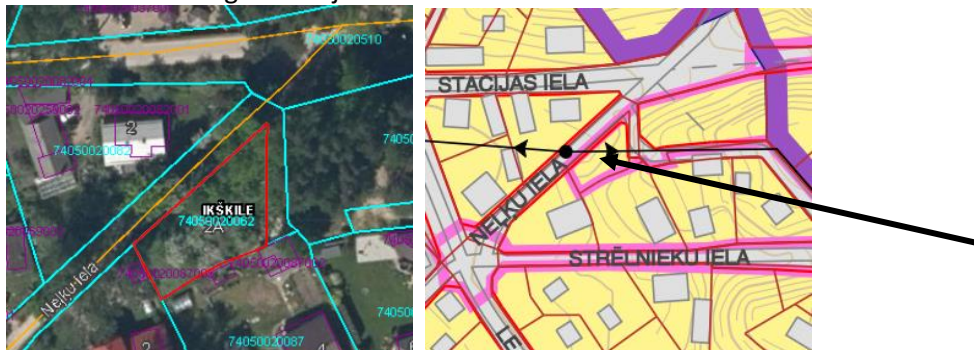
Vērtējamā zemes gabala karte



Nosakot novērtējamā objekta tirgus vērtību, par salīdzināmiem objektiem ir izvēlēti pēdējā gada laikā notikuši apbūvei paredzētu zemes gabalu pārdevumi Ikšķiles pilsētas teritorijā, līdzvērtīgās atrašanās vietās. Visi salīdzināmie objekti atrodas savrupmāju apbūves teritorijā DzS. Par aprēķinu vienību ņemta zemesgabalu kopējās platības (ārpus sarkanajām līnijām) viena kvadrātmetra cena.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

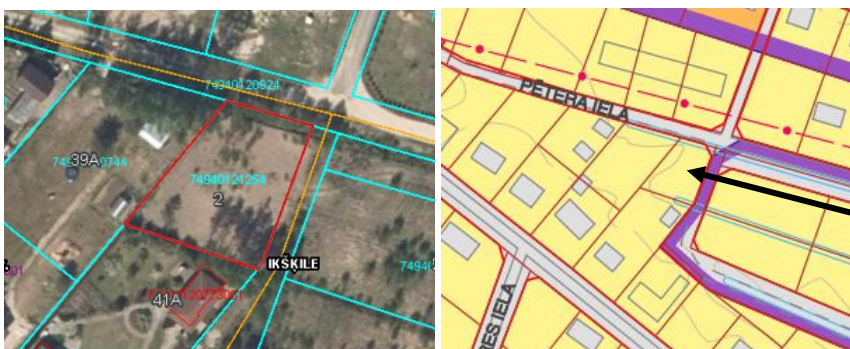
Objekts nr.1 – Neļķu iela 2A, Ikšķile, Ogres novads. Zemes gabals ar kopējo platību 588 m², tsk.sarkanajās līnijās 84 m². Apmierinošas piebraukšanas iespējas pa grants/zemes seguma piebraucamo ceļu, neregulāra konfigurācija. Pēc teritoriālā plānojuma atrodas savrupmāju apbūves zemju teritorijā. Bez inženierkomunikāciju nodrošinājuma. Pārdots 2021.gada maijā. Cena 7 500 EUR.



Objekts nr.2 – Ceriņu iela 6A, Ikšķile, Ogres novads. Zemes gabals ar kopējo platību 612 m², tsk.sarkanajās līnijās nav. Labas piebraukšanas iespējas pa asfaltēta seguma ielām un nepilni 100 m pa grantēta/zemes ceļu, regulāra konfigurācija. Pēc teritoriālā plānojuma atrodas savrupmāju apbūves zemju teritorijā. Bez inženierkomunikāciju nodrošinājuma. Pārdots 2021.gada aprīlī. Cena 21 000 EUR.



Objekts nr.3 – Miķeļa iela 2, Ikšķīle, Ogres novads. Zemes gabals ar kopējo platību 924 m², tsk. sarkanajās līnijās 199 m². Apmierinošas piebraukšanas iespējas pa grants/zemes seguma piebraucamo ceļu, samērā regulāra konfigurācija. Pēc teritoriālā plānojuma atrodas savrupmāju apbūves zemju teritorijā. Bez inženierkomunikāciju nodrošinājuma. Pārdots 2020.gada martā. Cena 5 720 EUR.



		Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Pārdošanas cena EUR		7 500	21 000	5 720
Platība, m ²	665	588	612	924
Sarkanajās līnijās esošā zemes gabala platība, m ²	0	84	0	199
Zemesgabala platība, atskaitot sarkano līniju platību, m ²	665	504	612	725
Zemesgabala platības (atskaitot sarkano līniju platību) cena EUR/m ²		14,88	34,31	7,89
Laiks		maijs-2021	apr-2021	marts-2020
Korekcijas koeficienti:				
darījuma noslēgšanas laiks		-	-	7%
atrašanās vieta		-	-10%	10%
zemesgabala platība (bez sarkanajām līnijām)		-2%	-1%	3%
inženierkomunikāciju nodrošinājums		-	-	-
labiekārtojums		-	-	-
apkārtējā apbūve		-	-	-
piebraucamo ceļu kvalitāte, segums, attālums līdz asfalam		-	-20%	-
papildus platības - zeme sarkanajās līnijās		-1%	-	-2%
zemes gabala konfigurācija		2%	-	1%
Pārrēķina koeficients		-1%	-31%	19%
Reducētā vērtība EUR/m ²		14,73	23,68	9,39
Vidējā reducētā m ² vērtība, EUR	15,93			
Vērtējamā zemes gabala vērtība, EUR	10 595			

Ar tirgus datu salīdzināšanas pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir: EUR 10 595, jeb noapaļojot EUR 10 600.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala ar kopējo platību 665 m² Miera ielā 2A, Ikšķilē, Ogres novadā, kadastra numurs 7405 002 0350 tirgus vērtība 2022. gada 4. martā ir

EUR 10 600 (desmit tūkstoši seši simti euro).

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

Apliecinam, ka pamatojoties uz mūsu vislabāko pārlicību un zināšanām:

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

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

Indra Plinte-Gaižute
Asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā

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

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

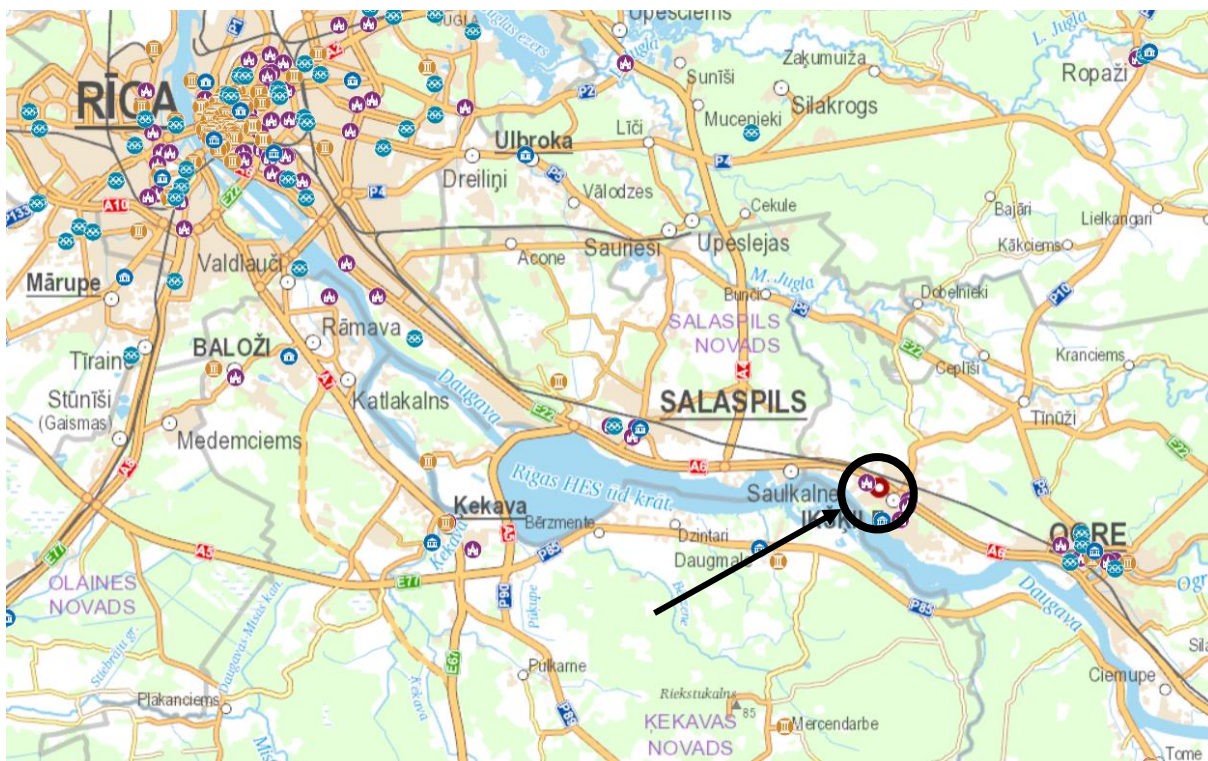
Zemes vērtības aprēķins

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

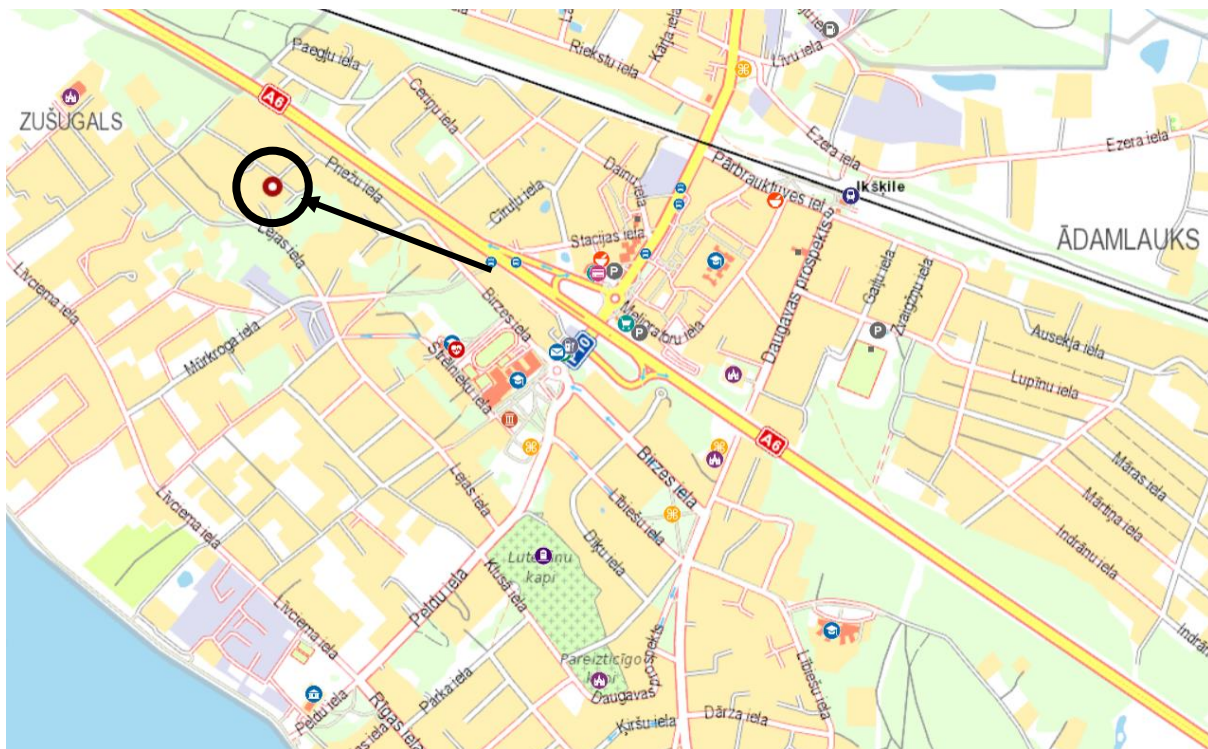
Zemes gabalu salīdzināšanas gaitā parasti tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējoši faktori:

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

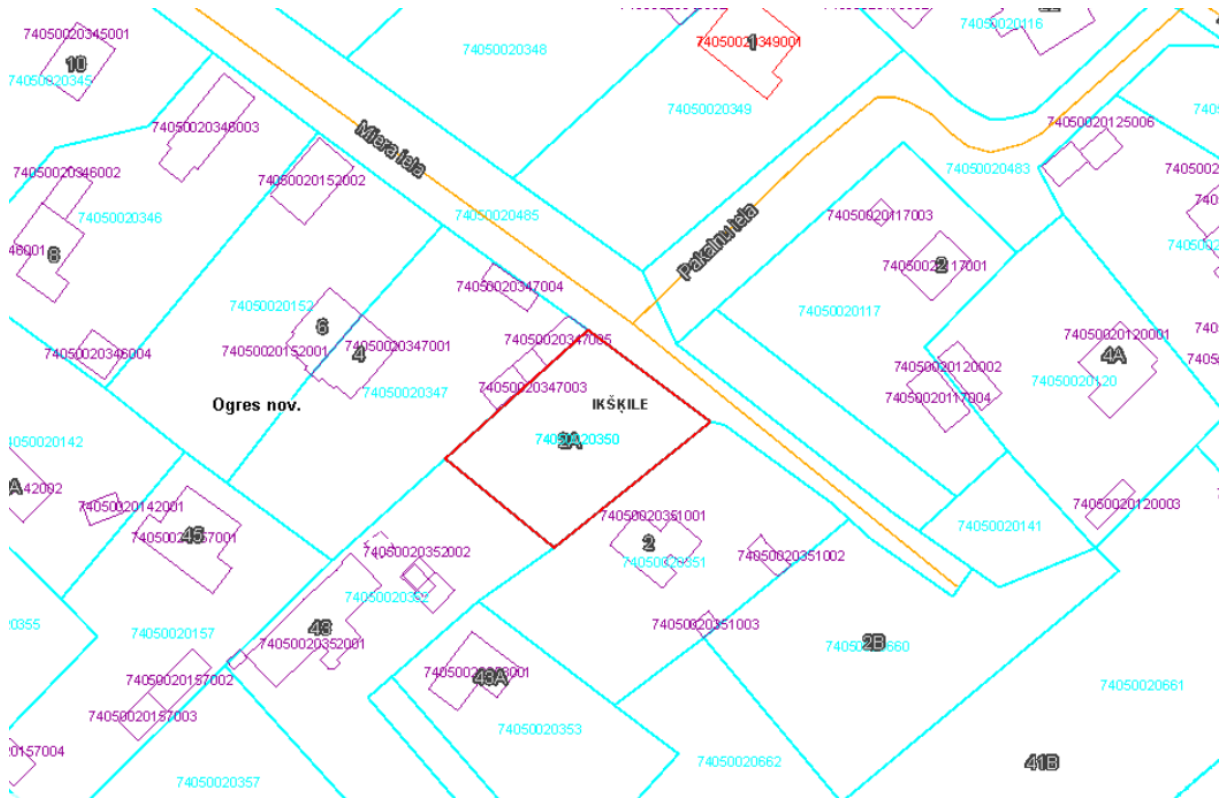
Novietojuma shēma un zemes robežas



www.balticmaps.eu



www.balticmaps.eu



www.kadastrs.lv



www.kadastrs.lv



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu

PIELIKUMI



CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV21-L4-00001951-7



Apdrošināšanas periods

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

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

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

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

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

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

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

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

Apdrošināšanas teritorija: Latvija

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

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

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

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods: 16.06.2006. - 10.07.2021.

Piemērojamie normatīvie akti: Latvija

Paģarinātās zaudējumu pietiekšanas periods: 36 mēneši

Kopējā apdrošināšanas prēmija: **756.60 EUR**

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **1**

l. 16.07.2021 756.60 EUR

Īpašie nosacījumi

1. BTA Apdrošināšanas produktu standartizētie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekļa vietnē sadaļā Privātpersonām www.bta.lv/privati/visi-apdrosinasanas-veidi un Uzņēmumiem www.bta.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, e-pasts bta@bta.lv

1 / 3

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV21-L4-00001951-7



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

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

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

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

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

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

2 / 3

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV21-L4-00001951-7

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

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

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

3 / 3

 - 53 - 290

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 1

Vilis Žuromskis
vārds, uzvārds

230153-10610
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1995. gada 1. februāra
datums

Sertifikāts piešķirts
2018. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2023. gada 16. maijam
datums


Dainis Junsls
LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Ikšķiles pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000177940

Kadastra numurs: 74050020350

Miera iela 2A, Ikšķile, Ogres nov.

<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 7405 002 0350. <i>Žurn. Nr. 300001094680, lēmums 14.06.2005., tiesnesis Arnis Naglis</i>		665 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Ikšķiles pilsētas ar lauku teritoriju dome, nodokļu maksātāja kods 90000013714. 1.2. Pamats: 2005. gada 29. aprīļa Ikšķiles novada domes zemes komisijas lēmums, 2005.gada 26.maija uzzīņa. <i>Žurn. Nr. 300001094680, lēmums 14.06.2005., tiesnesis Arnis Naglis</i>	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Elektrisko tīklu 0,4 KV gaisvadu līnijas aizsargjosla. <i>Žurn. Nr. 300001094680, lēmums 14.06.2005., tiesnesis Arnis Naglis</i>		159 m ²
2.1. Nostiprināta nomas tiesība uz 665 kv.m zemes uz pieciem gadiem. Nomnieks : AIGARS BALODIS, personas kods 210575-11219. Pamats: 2005. gada 1. septembra nomas līgums. <i>Žurn. Nr. 300001191963, lēmums 26.09.2005., tiesnesis Arnis Naglis</i>		665 m ²

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: Ieva Kažoka (e-lug+pirmp). Pieprasījums izdarīts 21.02.2022. 9:46:15.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
74050020350	Miera iela 2A	83	100000177940	Ikšķile, Ogres novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	83
Kopplatība:	0.0665
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	233 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	233 (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
74050020350	1/1	83	Miera iela 2A, Ikšķile, Ogres nov., LV-5052

Kadastrālā vērtība (EUR):	83
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0665
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	233 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0665
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000

t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0665

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501	0.0665	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0159	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Vilis Bite	11.04.2005

Reģistrētās atzīmes:

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000024455	Ogres novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	74050020350	Brīvības iela 33, Ogre, Ogres nov., LV-5001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ikšķiles pilsētas zemesgrāmata	14.06.2005	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	26.04.2005	-	VZD Lielrīgas reģ.nod. Mērniecības un topogrāfijas daļa
Pasūtījuma pieteikums	11.03.2005	152498	Ikšķiles novada dome
Lēmums par īpašuma tiesībām	26.11.2004	10/1.7	Ikšķiles pilsētas zemes komisija
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

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



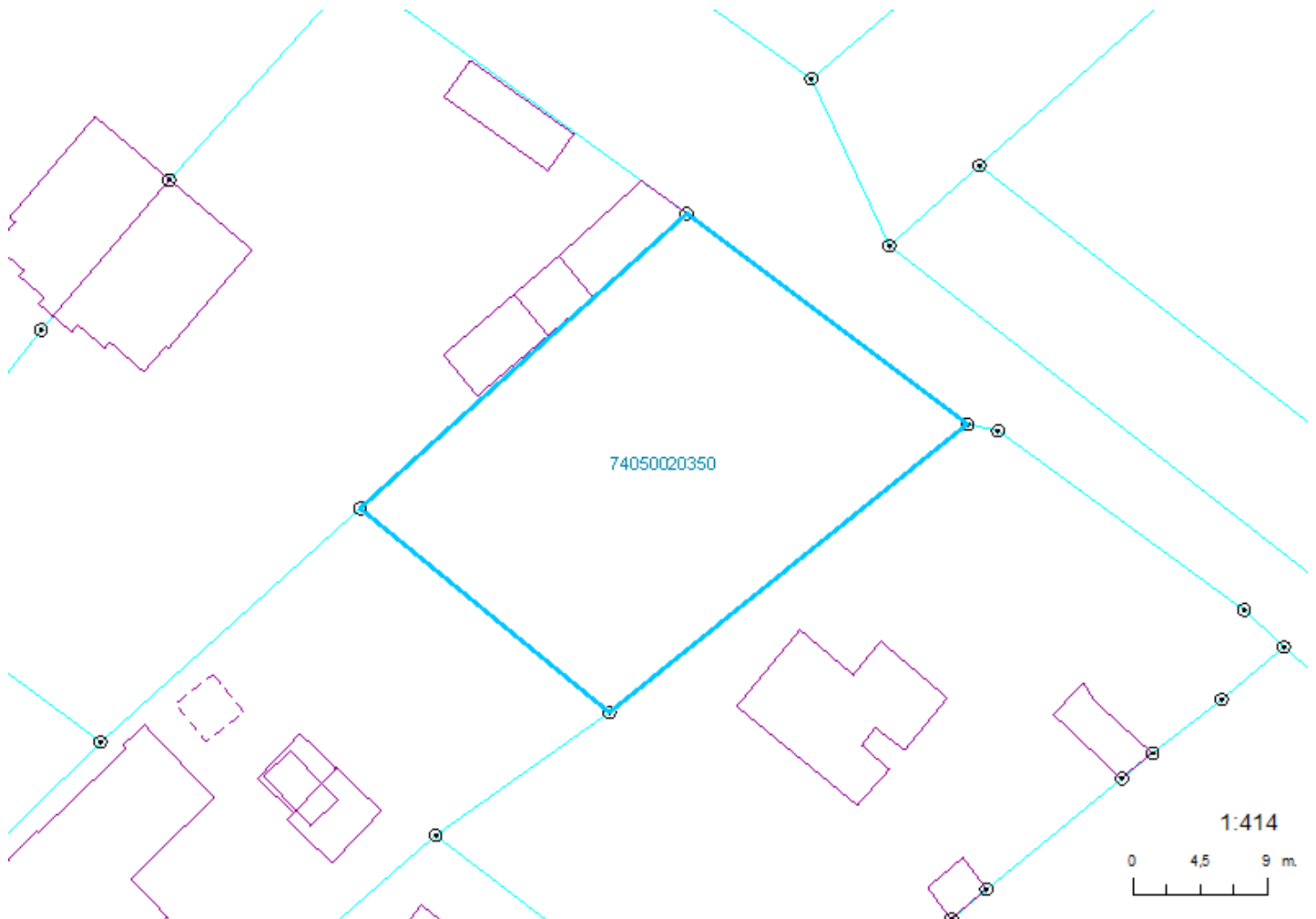
Informatīvā izdruka no kadastra informācijas sistēmas teksta un telpiskajiem datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Adrese			
74050020350	Miera iela 2A, Ikšķile, Ogres nov., LV-5052			
Kadastrālā vērtība (EUR):		83		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2022		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		233 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)		
Īpašums				
Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
74050020350	Miera iela 2A	83	100000177940	Ikšķile, Ogres novads

Karte



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, finanšu "due diligence" analīzes

KONSULTĀCIJAS:

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

APPRAISAL of:

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

EXPERTISE:

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

CONSULTING:

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

ОЦЕНКА:

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

УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:

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

КОНСАЛТИНГ:

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

mēs protam novērtēt

KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA



+371 67365999

birojs@eiroeksperts.lv

www.eiroeksperts.lv

Pārstāvniecības:

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

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no:



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



RICS

