

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA –
NR.6
SKOLAS IELĀ 4, LĪČUPĒ, MAZUZOLU
PAGASTĀ, OGRES NOVADĀ
NOVĒRTĒJUMS**

Rīgā, 15.06.2018.Reģ. Nr. 2018/LG157/120**Mazozolu pagasta pārvaldei**

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši dzīvokļa īpašuma Nr.6 Skolas iela 4, Līčupe, Mazozolu pagasts, Ogres novads, kadastra Nr.7472 900 0097, un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 7590/122150 kopīpašuma domājamās daļas no būves un zemes, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta 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.

Objekta tirgus vērtība 6.06.2018 ir:

3 200 EUR;- (trīs tūkstoši divi simti euro);

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. 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.

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

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

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 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis

Artūrs Žuromskis

Indra Plinte 26307737



NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

Galvenā informācija:

Vērtējamais Objekts	Dzīvoklis Nr. 6 Skolas ielā 4, Līčupē, Mazozolu pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7472 900 0097.		
Vērtēšanas datums	6.06.2018.		
Īpašumtiesības un sastāvs	Dzīvokļa īpašuma īpašnieks ir Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024455. Īpašuma tiesību pamats: 2018.gada 26.marta Mazozolu pagasta pārvaldes izziņa Nr.1.39./6 Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 7590/122150 domājamās daļas no ēkas, kadastra apzīmējums 74720060220001. Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 7590/122150 domājamās daļas no zemes, kadastra apzīmējums 74720060220.		
Aprūtinājumi	Atzīmes un aizliegumi: Nav. Ķīlas tiesības: Nav. Lietu tiesības: Nav.		
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav aprūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.		
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Nodalījuma noraksta kopija. Stāva plāna kopija. VZD kadastra pārlika informatīvā izdrukā www.kadastrs.lv .		
Piezīmes			
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Indra Plinte, asistents nekustamo īpašumu vērtēšanā		
Vērtējamā objekta apskati veica	6.06.2018		
Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi			
<i>Ēkas apraksts:</i>			
Ēkas tips (sērija), gads	1977.gadā celta "specprojekta" ēka	Koplietošanas telpu stāvoklis	Apmierinošs
Ēkas stāvoklis	Apmierinošs	Stāvu skaits ēkā	3
		Stāvs dzīvoklim	3
<i>Dzīvokļa apraksts:</i>			
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Slikts		
Dzīvokļa izvietojums ēkā	Pirmās kāpņu telpas iekšējā malā		
Pēdējā remonta/remontdarbu veikšanas gads			
Piezīmes	Telpu iekšējā apdare ir nolietojusies, ir nepieciešams veikt telpu remonta darbus, tai skaitā iekšējo inženiertīklu un sanitārtehnisko aprīkojumu nomaiņu. Uz vērtēšanas brīdi dzīvoklis ir bez apkures.		

EIROEKSPERTS

Istabu skaits	3	Kopējā platība	75.9 m ²
Izolētu istabu skaits	2	Dzīvojamā platība	44.7 m ²
Ārtelpu platība	2.9 m ²	Piezīmes	

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Aukstā ūdens apgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Centrālā kanalizācija	<input checked="" type="checkbox"/>
Siltumapgāde	<input type="checkbox"/>	Karstā ūdens apgāde	<input type="checkbox"/>	Gāzes apgāde	<input checked="" type="checkbox"/>
Slēdzama kāpņu telpa	<input type="checkbox"/>	Slēdzams gaitenis	<input type="checkbox"/>	Moderna santehnika	<input type="checkbox"/>
Lifts	<input type="checkbox"/>	Metāla durvis dzīvoklim	<input type="checkbox"/>	Iebūvēta virtuve	<input type="checkbox"/>

Telpu raksturojums:

Telpu numurs	Telpas	Platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
1.	Istaba	12.7	krāsoti	tapetes	krāsota dēļu grīda	koka	PVC
2.	Istaba	16.8	krāsoti	tapetes	krāsota dēļu grīda	koka	koka
3.	Istaba	15.2	krāsoti	tapetes	krāsota dēļu grīda	koka	koka
4.	Skapis	0.6					
5.	Skapis	0.4					
6.	Priekštelpa	0.6					
7.	Tualete	0.9	krāsoti	krāsotas	flīzes	koka	
8.	Vannas istaba	2.9	krāsoti	krāsotas	betons	koka	
9.	Pieliekamais	3.2					
10.	Virtuve	13.2	krāsoti	krāsotas	krāsota dēļu grīda	koka	PVC
11.	Skapis	0.6					
12.	Gaitenis	5.9					
13.	Balkons	2.9				koka	

Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Ogres novada Mazozolu pagasts, apdzīvotas vietas Līčupe centrālā daļa.
Izvietojums apdzīvotā vietā	Starp citām daudzdzīvokļu mājām.
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Autobuss.
Tuvāko tirdzniecības vietu raksturojums	Mazi pārtikas un nepārtikas preču veikali.
Cita, būtiska, informācija	

Ēkas apkārtnē	Apkārtējo apbūvi raksturo daudzdzīvokļu nami.
Automašīnas novietnes iespējas	Neapsargājamā autostāvvietā.

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: Karte. balticmaps.eu



Avots: Karte. balticmaps.eu

OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



Ēkas fasāde



Kāpņu telpas ieejas durvis



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ieejas durvis



Virtuve



Virtuve

EIROEKSPERTS



Istaba



Istaba



Istaba



Istaba



Istaba



Istaba



Vannas istaba



Tualete

TIRGUS APSKATS

Dzīvokļu tirgus Mazozolu pagastā netiek vērtēts kā aktīvs.

Dzīvokļu tirgus kopumā ir viens no aktīvākajiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem. Pēdējo gadu laikā aktivitātes, kā arī reģistrēto darījumu skaits šajā segmentā būtiski nav mainījies. Pieprasījuma un piedāvājuma attiecība ir samērā stabila. Lētāko segmentu veido dzīvokļi nesakoptās ēkās ar dažējām ērtībām. Lielākais pieprasījums ir tendēts uz mazas vai vidējas platības dzīvokļiem robežā no 30-65 m².

Cenas būtiski ietekmē tādi faktori kā daudzdzīvokļu ēkas atrašanās vieta pilsētas vai apdzīvotas vietas teritorijā, ēkas tehniskais stāvoklis, plānojums, dzīvokļa tehniskais stāvoklis u.c. faktori. Pircēji pamatā izvēlas dzīvokļus, kuri ir gatavi tūlītējai dzīvošanai un neprasa papildus ieguldījumus. Uz vērtēšanas brīdi Mazozolu pagasta teritorijā netiek piedāvāts neviens dzīvoklis. Informācijas avots: www.ss.com. Pēdējo divu gadu laikā Mazozolu pagastā ir noticis viens darījums ar trīsistabu dzīvokli par cenu 3 000 EUR, jeb 39 EUR/m². Informācijas avots: www.cenubanka.lv.

Vērtības aprēķins

Dzīvokļa vērtības aprēķinā izmantotas dzīvokļu iekštelpu platības, ārtelpu platība aprēķinā iekļauta ar korekcijas koeficientiem. Tā kā pēdējo gadu laikā Mazozolu pagastā ir notikuši daži darījumi ar trīsistabu dzīvokļiem, tad salīdzināšanai tiek izmantoti arī divistabu dzīvokļi veicot korekcijas uz dzīvokļa kopplatību un telpu plānojumu.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1. Dzīvoklis Skolas iela 4-7, Līčupe, Mazozolu pagasts, Ogres novads; 3-istabas, platība 75.8 m², tsk. ārtelpas 2.9 m², 1/3, 1977.gadā celta "specprojekta" ēka. Dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir īpašumā. Bez apkures. Darījums par summu: EUR 3 000; Datums: 2017. gada aprīlis; Datu avots: cenubanka.lv.



Ēkas fasāde

2. Dzīvoklis Pīpenes - 9, Līčupe, Mazozolu pagasts, Ogres novads; 3-istabas, platība 72.3 m², tsk. ārtelpas 7.3 m², 1/3, 1987.gadā celta specprojekta ēka. Dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir īpašumā. Bez apkures. Darījums par summu: EUR 2 500; Datums: 2015. gada augusts; Datu avots: cenubanka.lv.



Atrašanās vieta

3. Dzīvoklis Skolas iela 4-1, Līčupe, Mazozolu pagasts, Ogres novads; 2-istabas, platība 58.5 m², tsk. ārtelpas 2.9 m², 1/3, 1977.gadā celta specprojekta ēka. Dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir īpašumā. Bez apkures. Darījums par summu: EUR 3 000; Datums: 2017. gada marts; Datu avots: cenubanka.lv.



Ēkas fasāde

SALĪDZINĀMO OBJEKTU NOVIETNES SHĒMA



- 1** - salīdzināmais objekts Nr. 1
- 2** - salīdzināmais objekts Nr. 2
- 3** - salīdzināmais objekts Nr. 3

Aprēķinu tabula

Indikators	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais īpašums Nr.1	Salīdzināmais īpašums Nr.2	Salīdzināmais īpašums Nr.3
Adrese	Skolas 4-6	Skolas 4-7	Pīpenes-9	Skolas 4-1
Platība	75,90	75,80	72,30	58,50
Ārtelpu platība, m2	2,90	2,90	7,30	2,90
Aprēķinos izmantotā iekštelpu platība, m ²	73,00	72,90	65,00	55,60
Istabu skaits	3	3	3	2
Stāvs/stāvu sk.	3/3	1/3	1/3	1/3
Pārdošanas cena, EUR		3 000	2 500	3 000
1 m2 cena, EUR		41	38	54
Vērtību ietekmējošie faktori	Korekcijas, %			
Pārdošanas apstākļi				
Novietojums rajonā				
Stāvs, atrašanās vieta ēkā				
Ēkas tehniskais stāvoklis				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis				
Dzīvokļa platība			-3	-10
Dzīvokļa plānojums				3
Apkures veids				
Balkona vai lodžijas esamība				
Kopējās korekcijas		0	-3	-7
Koriģētā 1 m2 pārdošanas cena, EUR	43	41	37	50
Aprēķinātā vērtība, EUR	3 255			

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr. 6 Skolas ielā 4, Līčupē, Mazozolu pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7472 900 0097 aprēķinātā tirgus vērtība 6.06.2018 ir:

3 200 EUR;- (trīs tūkstoši divi simti euro);

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību 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 apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Artūrs Žuromskis

Sertifikāts Nr.106

nekustamā īpašuma vērtēšana

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

Indra Plinte

Asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā

Pārbaudīja

Guntis Štefenbergs

Sertifikāts Nr. 72

nekustamā īpašuma vērtēšanā

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs



VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

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).

Terminu „Piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. 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 piekrit 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)

PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana paredz īpašuma realizēšanu netipiskos apstākļos, ko parasti raksturo nepietiekams mārketingas 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 70% apjomā no īpašuma tirgus vērtības.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šis pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams korigēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktiskos apstākļus un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- 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 vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt licības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus 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.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

PIELIKUMI



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts

nekustamā īpašuma, kustamās mantas un
uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. *1*

Izsniegts

SIA «Biroeksperts»

firma

Reģistrācijas Nr. *40003650352*

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2016. gada 1. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2021. gada 1. februārim

datums


T. Eckerle

LĪVA Kompetenču uzraudzības biroja
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 05-10-2013. Noteikumiem
,Par kompetenču, darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā.

PROFESIONĀLĀS CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise



Iepriekšējās polises Nr.: LV16-74-0000009-3

Nr.: LV17-74-0000009-2

Apdrošinājumaņēmējs:

Vārds, uzvārds/Nosaukums: EIROEKSPERTS SIA

Pers.kods/Reģ. Nr.: 40003650352

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

Apdrošinātais:

Saskaņā ar pielikumu Nr. 1

Apdrošināšanas objekts:

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

Apdrošinātā profesionālā darbība

Atbildības limits pretenzijām par vienu apdrošināšanas gadījumu

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

100 000.00 EUR (viens simts tūkstoši euro un 00 centi)

Apdrošināšanas objekta speciālie noteikumi: ---

Apdrošināšanas teritorija: Visā Latvijā

Pašrīks: 1 000.00 EUR par vienu apdrošināšanas gadījumu

Objekta apdrošināšanas prēmija: 2 146.00 EUR (divi tūkstoši viens simts četrdesmit seši euro un 00 centi)

Atbildības limits:

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: 1 000 000.00 EUR (viens miljons euro un 00 centi)

Apdrošināšanas nosacījumi:

Apdrošināšanas periods: 06.07.2017. - 05.07.2018.

Retroaktīvais periods: 16.06.2006. - 05.07.2017.

Piemērojamie normatīvie akti: Latvija

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši

Apdrošināšanas prēmija: 2 146.00 EUR (divi tūkstoši viens simts četrdesmit seši euro un 00 centi)

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa:

Maksājumu skaits: 1

1. 06.07.2017 2 146.00 EUR

Īpašie nosacījumi:

- Ja polsē norādītā apdrošināšanas prēmija netiek samaksāta polsē norādītajā termiņā un apmērā, tad apdrošināšanas līgums nav stājies spēkā no tā noslēgšanas brīža.
- Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir BTA Valdes 23.01.2007. apstiprinātie „BTA Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr.20.1.”, kuri ir atrodami <http://www.bta.lv>. Apdrošinājumaņēmējs ar apdrošināšanas prēmijas iemaksu apņemas, 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 diennumu +371 26121212.
- Līgums noslēgts saskaņā ar pieteikumu Nr. LV17-74-0000009-2. Šis pieteikums ir neatņemama līguma sastāvdaļa.
- Atteicībā uz retroaktīvo periodu tiek piemēroti apdrošināšanas līguma LV16-74-0000009-3 nosacījumi.

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 06.07.2017., plkst.: 09:12, Rīga

BTA vārdā:

Vārds, uzvārds: LINA BEĪSA

Paraksts:

**Apdrošinājumaņēmēja vārds:**

Vārds, uzvārds:

Paraksts:



1/2



VIENNA INSURANCE GROUP

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"
Vienotais Reģ. Nr. 40103840140
K.Valdemāra iela 63, Rīga, LV-1010, Latvija
e-pasts: bta@bta.lv

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 106

Artūrs Žuromskis

vārds, uzvārds

200982-10645

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2006. gada 28. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2016. gada 29. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2021. gada 29. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Mazozolu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000178043 - 6

Kadastra numurs: 74729000097

Skolas iela 4 - 6, Līčupe, Mazozolu pag., Ogres nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 6.		75.9 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 74720060220001).	7590/122150	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 74720060220). <i>Žurn. Nr. 300004601208, lēmums 11.05.2018., tiesnese Glorija Sorokina</i>	7590/122150	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024455.	1	
1.2. Pamats: 2018.gada 26.marta Mazozolu pagasta pārvaldes izziņa Nr.1.39./6 <i>Žurn. Nr. 300004601208, lēmums 11.05.2018., tiesnese Glorija Sorokina</i>		

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

Informācijas prasītājs: Mārīte Bauere. Pieprasījums izdarīts 04.06.2018. 13:18:25.

Piezīme. Saskaņā ar Fizisko personu datu aizsardzības likumu, katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts

Kadastra informācija par nekustamā īpašuma reģistrāciju/aktualizāciju, sastāvu un vērtību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Nekustamā īpašuma kadastra numurs: ... 74729000097

2. Nekustamā īpašuma sastāvs

2.1. Telpu grupas:

2.1.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu: ... 74720060220001006

Adrese: ... Skolas iela 4 - 6, Līčupe, Mazozolu pag., Ogres nov.

2.2. Pie nekustamā īpašuma piederoša domājamā daļa:

2.2.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: ... 74720060220

Adrese: ... Skolas iela 4, Līčupe, Mazozolu pag., Ogres nov.

Domājamās daļas: ... 7590/122150

2.2.2. Būve ar kadastra apzīmējumu: ... 74720060220001

Adrese: ... Skolas iela 4, Līčupe, Mazozolu pag., Ogres nov.

Domājamās daļas: ... 7590/122150

3. Nekustamā īpašuma pamatdati

3.1. Nekustamā īpašuma nosaukums: ... Nav

3.2. Īpašuma sastāvā esošo zemes vienību kopējā platība: ... Nav

3.3. Dzīvokļa īpašuma sastāvā esošo telpu grupu kopējā platība: ... 75.9

4. Nekustamā īpašuma tiesību nostiprinājums

4.1. Zemesgrāmatas nodaļuma numurs: ... Nav

4.2. Apgabaltiesu zemesgrāmatu nodaļas nosaukums: ... Nav

5. Dati par nekustamā īpašuma piederību un nomniekiem

5.1. Informācija par nekustamā īpašuma piederību

NPK	Vārds uzvārds/ nosaukums	Personas kods/ reģistrācijas numurs	Adrese	Īpašuma tiesību statuss	Dom. Daļas	Īpašuma kadastra numurs/būves kadastra apzīmējums	Iznomātā objekta kadastra apzīmējums	Iznomātā nekustamā īpašuma kadastra numurs
1	Ogres novada pašvaldība	90000024455	Brīvības iela 33, Ogre, Ogres nov., LV-5001	Tiesiskais Ogres valdītājs	1/1	74729000097	Neregistrē	Neregistrē

19. Nomas pamatdati

19.1. Noma nav reģistrēta

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā: ... 3136 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība: ... 3136 EUR

20.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība un kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam:

20.3.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu: ... 74720060220001006

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
2680 EUR	01.01.2017	Neregistrē

20.3.2. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: ... 74720060220

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
106.32 EUR	01.01.2017	Nav

20.3.3. Būve ar kadastra apzīmējumu: ... 74720060220001

Kadastrālā vērtība *	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
349.46 EUR	01.01.2017	Neregistrē

21. Atsavināšanas aizliegumi

21.1. Īpašumā nav reģistrēts neviens atsavināšanas aizliegums

Izdrukas ID: 390001983918	Izdrukas datums: 23.03.2017	I no I
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

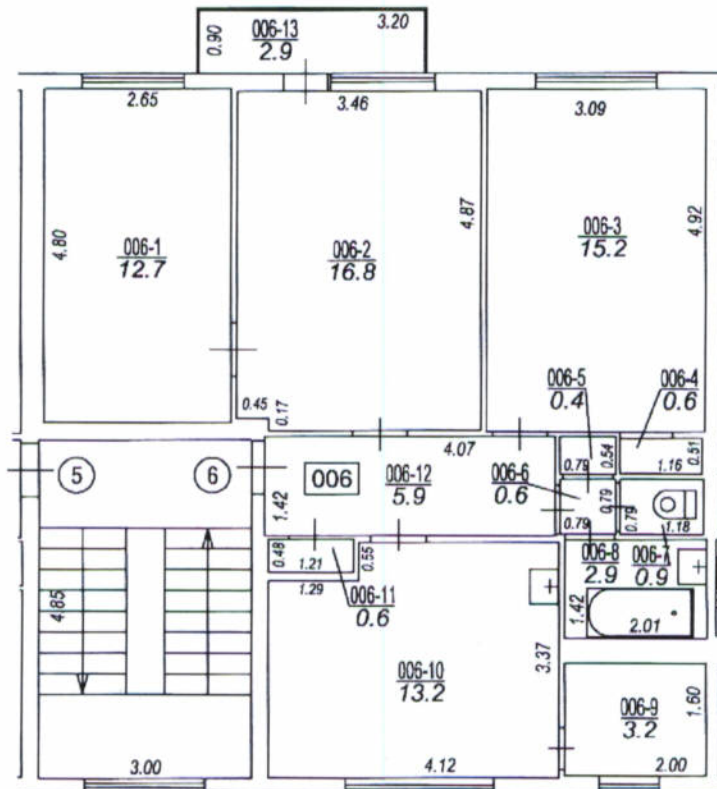
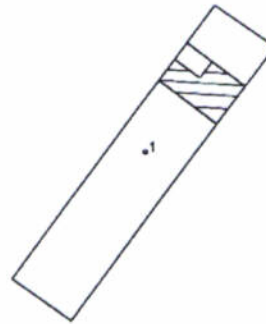
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Kadastrālā vērtība* - koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošajām domājamajām daļām

Būves punkta koordinātas
 Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	306692.38	586535.01

Skolas iela



TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMEJUMS	MĒROGS	LPP.
74720060220001006	1 : 100	2



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
74729000097	-	3136	100000178043	Mazozolu pagasts, Ogres novads

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	6
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3136
Kopplatība:	75.90
Platības mērvienība:	m ²

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
74720060220001006	Skolas iela 4 - 6, Ličupe, Mazozolu pag., Ogres nov., LV-5065	2680

Kadastrālā vērtība (EUR):	2680
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2018
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	13
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.02.2004

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	75.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	75.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	73
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	44.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	28.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	2.9
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
---------------	-----------	--------------	-------	--------------	-----------------------	------------------------	-----------------

telpu grupā							
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	12.70
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	16.80
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	15.20
4	Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	0.60
5	Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	0.40
6	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	0.60
7	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	0.90
8	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	2.90
9	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	3.20
10	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	13.20
11	Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	0.60
12	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	5.90
13	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	3	0.0	-	-	2.90

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Attīrīšanas iekārtas. Bioloģiskās		Dokuments
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 20.03.2017

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
74720060220	Skolas iela 4, Ličupe, Mazozolu pag., Ogres nov., LV-5065	106.32	7590/122150

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
74720060220001	Skolas iela 4, Ličupe, Mazozolu pag., Ogres nov., LV-5065	349.46	7590/122150	-

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	74729000097	Brīvības iela 33, Ogre, Ogres nov., LV-5001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Mazozolu pagasta zemesgrāmata	11.05.2018	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums kadastra objekta reģistrācijai/datu aktualizācijai	27.02.2017	1.41./18	Ogres novada pašvaldība Mazozolu pagasta pārvalde
Cita veida dokuments	23.02.2017	1.39./3	Ogres novada pašvaldība Mazozolu pagasta pārvalde

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