

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA –  
NR.6  
DRAUDZĪBAS IELA 14, OGRE,  
OGRES NOVADS  
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, 01.08.2018.

Reģ. Nr. 2018/L6340/932

## Ogres novada pašvaldība

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši dzīvokļa īpašuma Nr.6 Draudzības iela 14, Ogrē, Ogres novads, kadastra Nr.7401 900 6495, pie dzīvokļa īpašuma piederošās 333/1672 kopīpašuma domājamās daļas no būves, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta vērtības apzināšana atsavināšanas vajadzībām.

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

**Objekta tirgus vērtība 27.07.2018 ir:**

**4 500 EUR;- (četri tūkstoši pieci simti euro);**

Objekta vērtība ir noteikta 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.

Augstāk minētā vērtība 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](mailto:birojs@eiroeksperts.lv).

SIA "Eiroeksperts" prokūrists



Vilis Žuromskis

Indra Plinte 26307737

## NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

Galvenā informācija:

<b>Vērtējamais Objekts</b>	Dzīvoklis Nr. 6 Draudzības ielā 14, Ogrē, Ogres novadā, kadastra numurs 7401 900 6495.
<b>Vērtēšanas datums</b>	27.07.2018.
<b>Īpašumtiesības un sastāvs</b>	Dzīvokļa īpašuma īpašnieks ir Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024455. Īpašuma tiesību pamats: 2018.gada 20.februāra Ogres novada pašvaldības aģentūras "Ogres namsaimnieks" izziņa Nr. 1-10/14. Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 333/1672 domājamās daļas no ēkas, kadastra apzīmējums 74010060480002.
<b>Aprūtinājumi</b>	Atzīmes un aizliegumi: Nav. Ķīlas tiesības: Nav. Lietu tiesības: Nav.
<b>Galvenie pieņēmumi</b>	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.
<b>Vērtējumā izmantotie dokumenti</b>	Nodalījuma noraksta kopija. Stāva plāna kopija. VZD kadastra pārlūka informatīvā izdruka <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> .
<b>Piezīmes</b>	Zemesgabala d/d zem daudzdzīvokļu mājas neietilpst īpašuma sastāvā. Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja saistīta ar zemesgabalu Draudzības ielā 6, Ogrē, Ogres novadā, ar kad.nr. 7401 006 0480. Zemes īpašuma tiesības reģistrētas fiziskai personai.
<b>Vērtējuma atskaiti sagatavoja</b>	Indra Plinte, asistents nekustamo īpašumu vērtēšanā
<b>Vērtējamā objekta apskati veica</b>	27.07.2018
<b>Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi</b>	

Ēkas apraksts:

<b>Ēkas tips (sērija), gads</b>	1964.gadā celta ķieģeļu mūra ēka	<b>Koplietošanas telpu stāvoklis</b>	Daļēji apmierinošs
<b>Ēkas stāvoklis</b>	Daļēji apmierinošs	<b>Stāvu skaits ēkā</b>	1
		<b>Stāvs dzīvoklim</b>	1

Dzīvokļa apraksts:

<b>Dzīvokļa tehniskais stāvoklis</b>	Slikts		
<b>Dzīvokļa izvietojums ēkā</b>	Pie ēkas gala sienas		
<b>Pēdējā remonta/remontdarbu veikšanas gads</b>			
<b>Pēdējā remonta/remontdarbu raksturojums</b>			
<b>Istabu skaits</b>	2	<b>Kopējā platība</b>	33.3 m <sup>2</sup>
<b>Izolētu istabu skaits</b>	1	<b>Dzīvojamā platība</b>	21.6 m <sup>2</sup>
<b>Ārtelpu platība</b>	0	<b>Piezīmes</b>	

EIROEKSPERTS

*Labiekārtojums, uzlabojumi:*

Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Aukstā ūdens apgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Centrālā kanalizācija	<input type="checkbox"/>
Siltumapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Karstā ūdens apgāde	<input type="checkbox"/>	Gāzes apgāde	<input 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 <sup>2</sup>	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
1.	Istaba	11.4	balsināti	tapetes	Linolejs		PVC
2.	Virtuve	11.4	balsināti	tapetes	Flīzes	koka	PVC
3.	Istaba	10.5	balsināti	tapetes	Linolejs		PVC

Uz vērtēšanas brīdi dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī, tas netiek apdzīvots un bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas tas nav apdzīvojams. Dzīvoklī apkuri nodrošina malkas krāsns. Ir pievilktas pilsētas ūdensvads ar skaitītāju, ir uzstādīta izlietne. Līdz dzīvoklim ir pievilktas pilsētas kanalizācija, nav uzstādīts sanmezglis, gaitenī esošā koplietošanas sausā tualete ir likvidēta. Vienā no dzīvojamām istabām ieeja paredzēta atsevišķi no koplietošanas gaites, taču dabā ieeja ir izveidota no blakus esošās istabas.

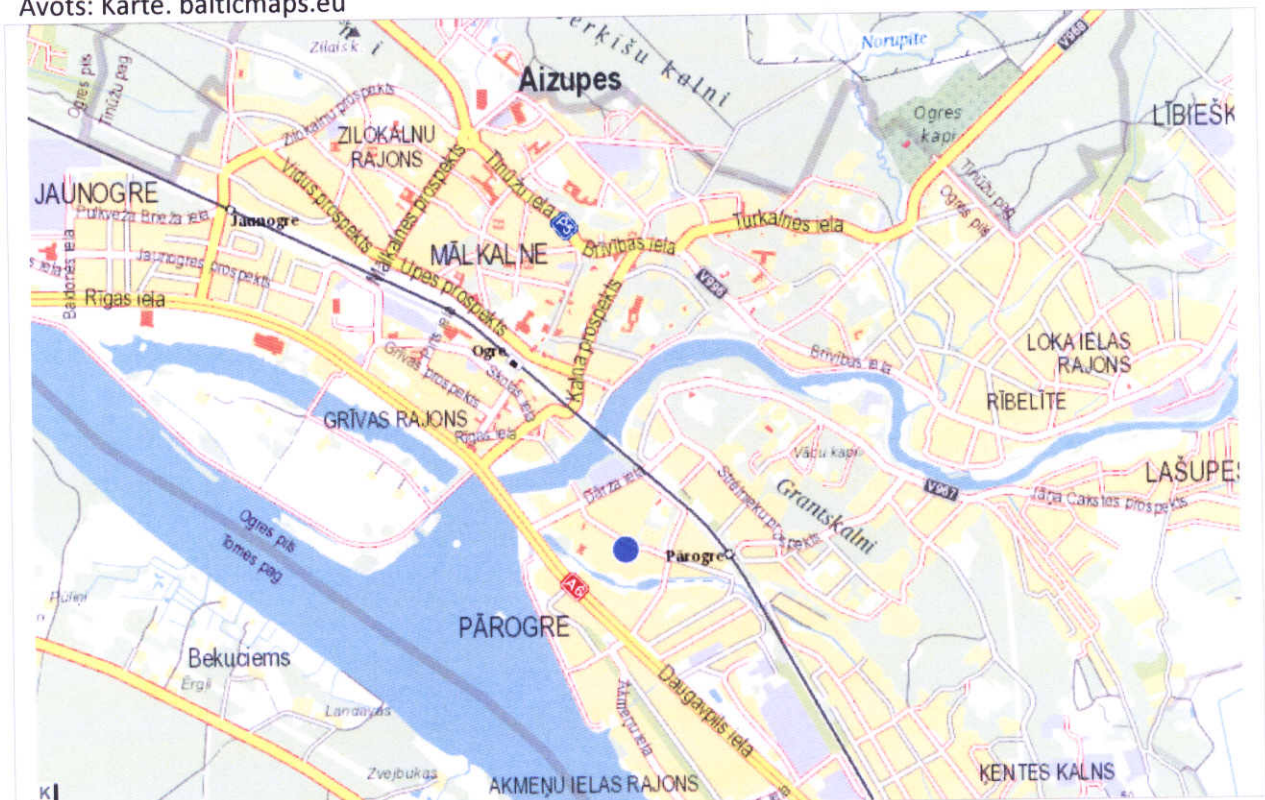
*Objekta novietojums*

<b>Reģions, pilsēta</b>	Ogre, Pārogres daļa, Draudzības iela.
<b>Izvietojums apdzīvotā vietā</b>	Blakus citām daudzdzīvokļu ēkām un Pārogres privātmāju rajonam.
<b>Sabiedriskā transporta nodrošinājums</b>	Autobuss, vilciens.
<b>Tuvāko tirdzniecības vietu raksturojums</b>	Mazi pārtikas un nepārtikas preču veikaliņi atrodas daudzdzīvokļu māju pirmajos stāvos, lielveikali atrodas pilsētas centrālajā daļā, kas no vērtējamā objekta atrodas nepinā 3 km attālumā.
<b>Cita, būtiska, informācija</b>	
<b>Ēkas apkārtnē</b>	Daudzdzīvokļu nami, privātmājas.
<b>Automašīnas novietnes iespējas</b>	Pagalmā, neapsargājamā autostāvvietā.

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: Karte. balticmaps.eu



Avots: Karte. balticmaps.eu

OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



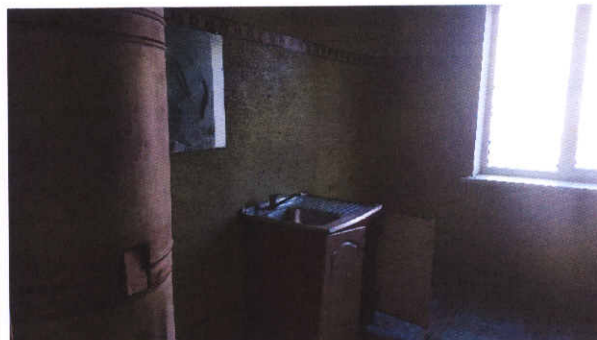
Ēkas fasāde



Kāpņu telpas ieejas durvis



Koplietošanas telpas



Virtuve



Virtuve



Ūdens pievads virtuvē



Istaba



Istaba



Istaba



Sausā tualete koplietošanas telpu gaitenī, kura ir likvidēta un nav izmantojama

### TIRGUS APSKATS

Dzīvokļu tirgus Ogres pilsētā kopumā vērtējams kā aktīvs.

Dzīvokļu tirgus 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 daļējām ērtībām. Lielākais pieprasījums ir tendēts uz mazas vai vidējas platības dzīvokļiem robežā no 30-65 m<sup>2</sup>. Cenas būtiski ietekmē tādi faktori kā daudzdzīvokļu ēkas atrašanās vieta pilsētas teritorijā, ēkas tehniskais stāvoklis, plānojums, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, labiekārtojuma līmenis u.c. faktori. Pircēji pamatā izvēlas dzīvokļus, kuri ir gatavi tūlītējai dzīvošanai un neprasa papildus ieguldījumus. Uz vērtēšanas brīdi Ogres pilsētā netiek piedāvāts neviens dzīvoklis daļēju ērtību mājās. Informācijas avots: [www.ss.com](http://www.ss.com).

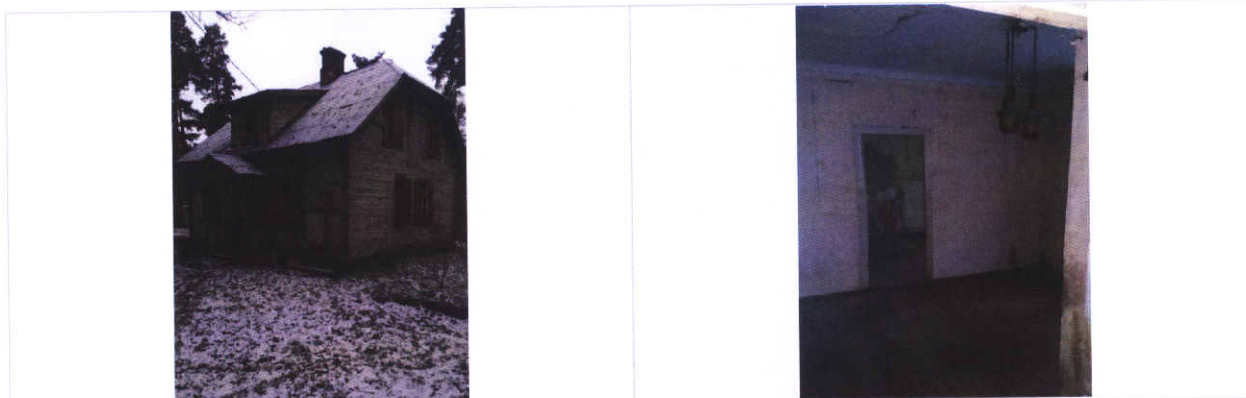
Pēdējā gada laikā Ogrē ir notikuši četri darījumi ar daļēju ērtību dzīvokļiem un cenas amplitūdu no 50-180 EUR/m<sup>2</sup>, (2 400 – 8 200 EUR). Informācijas avots: [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv).

**Vērtības aprēķins**

Dzīvokļa vērtības aprēķinā izmantotas dzīvokļu iekštelpu platības, ārtelpu platība aprēķinā iekļauta ar korekcijas koeficientiem.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1. Dzīvoklis Zaķu iela 3-2, Ogre, Ogres novads; 4-istabas, platība 47.6 m<sup>2</sup>, bez ārtelpām, ½-stāvu, 1923.gadā celta koka konstrukciju ēka. Dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir īpašumā. Elektrība un krāsns apkure. Darījums par summu: EUR 8 200; Datums: 2018. gada februāris;



Ēkas fasāde

Dzīvokļa iekštelpas

2. Dzīvoklis Zaķu iela 3-1, Ogre, Ogres novads; 1-istaba, platība 33.3 m<sup>2</sup>, bez ārtelpām, ½-stāvu, 1923.gadā celta koka konstrukciju ēka. Dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir īpašumā. Elektrība un krāsns apkure. Darījums par summu: EUR 6 000; Datums: 2018. gada aprīlis;



Ēkas fasāde

Dzīvokļa iekštelpas

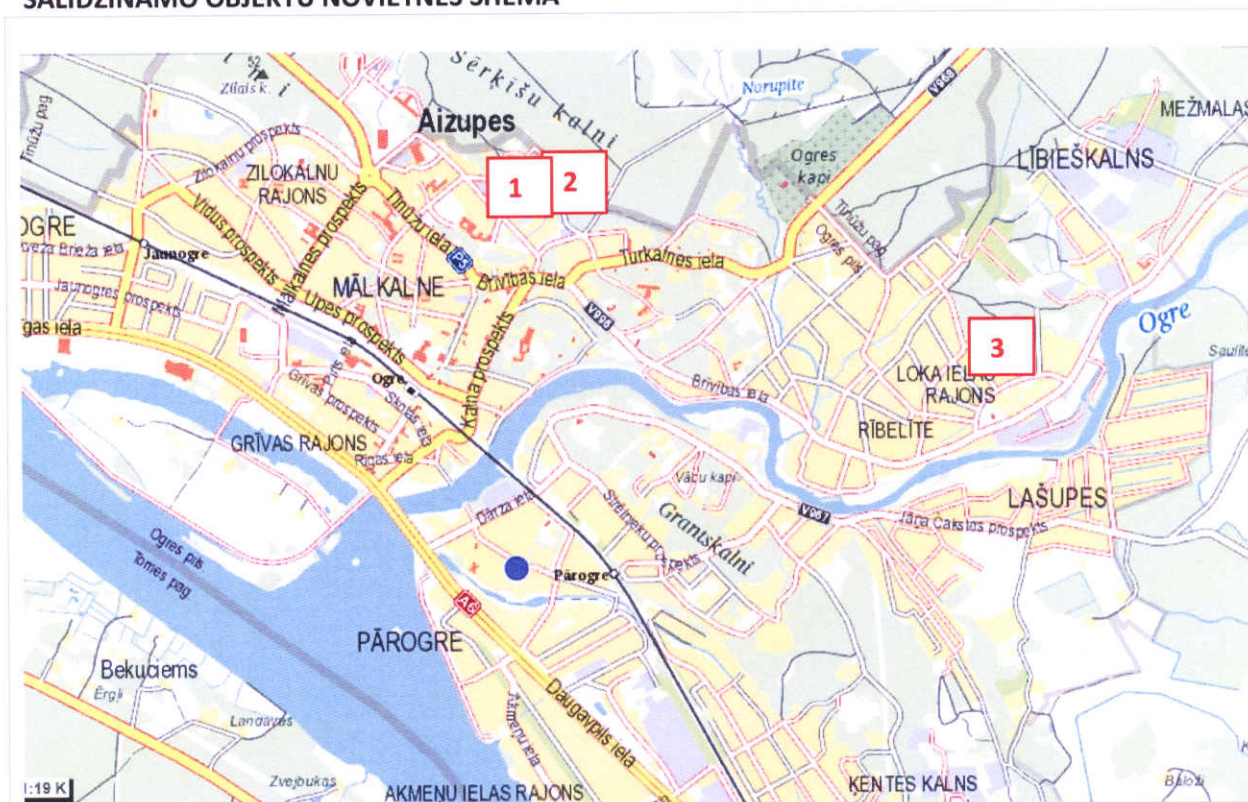
3. Dzīvoklis Lēdmanes iela 2-5, Ogre, Ogres novads; 1-istaba, platība 34.9 m<sup>2</sup>, bez ārtelpām, 2-stāvu, 1922.gadā celta koka konstrukciju ēka. Dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir īpašumā. Elektrība, krāsns apkure, ievilkts ūdens. Darījums par summu: EUR 5 000; Datums: 2018. gada jūnijs;



Ēkas fasāde



**SALĪDZINĀMO OBJEKTU NOVIETNES SHĒMA**



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

EIROEKSPERTS

Aprēķinu tabula

Indikators	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais īpašums Nr.1	Salīdzināmais īpašums Nr.2	Salīdzināmais īpašums Nr.3
Adrese	Draudzības 14-6	Zaķu 3-2	Zaķu 3-1	Lēdmanes 2-5
Platība	33.30	47.60	33.30	34.90
Ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Aprēķinos izmantotā iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	33.30	47.60	33.30	34.90
Istabu skaits	1	4	1	1
Stāvs/stāvu sk.	1/1	1/2	1/2	1/2
Pārdošanas cena, EUR		8 200	6 000	5 000
1 m <sup>2</sup> cena, EUR		172	180	143
<b>Vērtību ietekmējošie faktori</b>		<b>Korekcijas, %</b>		
Pārdošanas apstākļi				
Rajona prestižs		-10	-10	
Stāvs, atrašanās vieta ēkā				
Ēkas tehniskais stāvoklis, kapitalitāte		2	2	2
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis				
Dzīvokļa platība		2		
Ūdensvads dzīvoklī		3	3	
Infrastruktūras iespējas		-5	-5	
Zemes domājamā daļa		-10	-10	-10
Dzīvokļa plānojums		-5		
Kopējās korekcijas		-23	-20	-8
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR</b>	<b>136</b>	133	144	132
<b>Aprēķinātā vērtība, EUR</b>	<b>4 535</b>			
<b>Dzīvokļa vērtība (noapaļojot), EUR</b>	<b>4 500</b>			

**Slēdziens:**

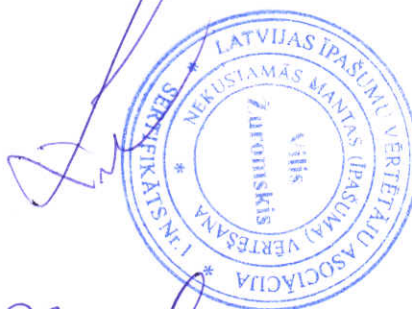
Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr. 6 Draudzības ielā 14, Ogrē, Ogres novadā, kadastra numurs 7401 900 6495 aprēķinātā tirgus vērtība 27.07.2018 ir:

**4 500 EUR;- (četri tūkstoši pieci 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 apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonāks pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Vilis Žuromskis  
Sertifikāts Nr.1  
nekustamā īpašuma vērtēšanā  
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 piedāvājuma. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īsteno 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)*

## 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 vērtējama 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. Šīs 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 koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu 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 liecības 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  
VERTĒTĀJU  
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. Čekere

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 06.12.2013. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"

# PROFESIONĀLĀS CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise

Iepriekšējās polises Nr.: LV17-74-00000009-2

Nr.: LV18-74-00000013-1

## Apdrošinājumaņēmējs:

Vārds, uzvārds/Nosaukums: EIROEKSPERTS SIA

Pers.kods/Reģ. Nr.: 40003650352

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

## Apdrošinātājs:

Saskaņā ar pielikumu Nr. 1

## Apdrošināšanas objekts:

Apdrošināšanas objekts ir Apdrošinātā profesionālā civiltiesiskā atbildība par trešajām personām nodarītajiem zaudējumiem, 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

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

Apdrošināšanas objekta speciālie noteikumi: ---

Apdrošināšanas teritorija: Visa Latvija

Pašrīks: 5 000.00 EUR par vienu apdrošināšanas gadījumu

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

## Atbildības limits:

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

## Apdrošināšanas nosacījumi:

Apdrošināšanas periods: 11.07.2018. - 10.07.2019.

Retroaktīvais periods: 16.06.2006. - 10.07.2018.

Piemērojamie normatīvie akti: Latvija

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši

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

## Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa:

Maksājumu skaits: 1

1. 16.07.2018 780.00 EUR

## Īpašie nosacījumi:

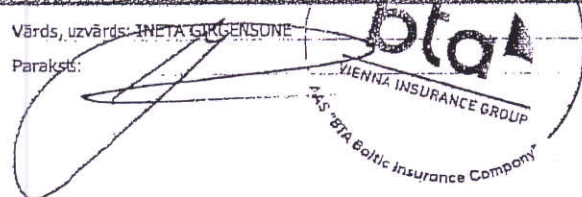
1. Ja polisē norādītā apdrošināšanas prēmija netiek samaksāta polisē norādītajā termiņā un apmērā, tad apdrošināšanas līgums nav stājies spēkā no tā noslēgšanas brīža.
2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir BTA Valdes 23.01.2007. apstiprinātie „BTA Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr.20.1.”, kuri ir atrodami <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.
3. Līgums noslēgts saskaņā ar pieteikumu Nr. LV18-74-00000013-1. Šis pieteikums ir neatņemama līguma sastāvdaļa.
4. Attiecībā uz retroaktīvo periodu tiek piemēroti apdrošināšanas līguma LV17-74-00000009-2 nosacījumi.

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 11.07.2018, plkst. 12:30, Rīga

## BTA vārds:

Vārds, uzvārds: INETA GILGENSDINE

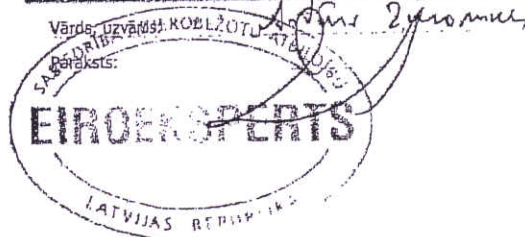
Paraksts:



## Apdrošinājumaņēmēja vārds:

Vārds, uzvārds: ROBLZOTU-ATKROŠMIS

Paraksts:



1/2

**bta**  
VIENNA INSURANCE GROUP

Noticis negadījums?  
Piesaki atbildību ātri un vienkārši:  
pa tālr. 26 12 12 12 vai [www.bta.lv](http://www.bta.lv)

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

Tel.: +371 26 12 12 12  
Fakss: +371 67025190  
[www.bta.lv](http://www.bta.lv)



# PROFESIONĀLĀS CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Pielikums (Apdrošinātās personas)

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

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

**BTA vārds:**

Vārds, uzvārds: INETA GIRGENSONE

Paraksts:

**bta**

VIENNA INSURANCE GROUP

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

**Apdrošinājuma ņēmēja vārds:**

Vārds, uzvārds:

Paraksts:



2/2

**bta**  
VIENNA INSURANCE GROUP

Noticis negadījums?  
Piesaki atbildību ātri un vienkārši:  
pa tālr. 26 12 12 12 vai [www.bta.lv](http://www.bta.lv)

AAS "BTA Baltic Insurance Company"  
Vienotais Reģ. Nr. 40103640140  
Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija  
e-pasts: [bta@bta.lv](mailto:bta@bta.lv)

Tel.: +371 26 12 12 12  
Fakss: +371 67025190  
[www.bta.lv](http://www.bta.lv)



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 1

*Vilis Žuromskis*

vārds, uzvārds

230453-10640

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. februāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2018. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 16. maijam

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

## Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1569 - 6

Kadastra numurs: 74019006495

Draudzības iela 14 - 6, Ogre, Ogres nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr.6.		33.3 m <sup>2</sup>
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 74010060480002). <i>Žurn. Nr. 300004643695, lēmums 10.07.2018., tiesnese Inese Ziediņa</i>	333/1672	

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 20.februāra Ogres novada pašvaldības aģentūras "Ogres namsaimnieks" izziņa Nr.1-10/14, 2018.gada 28.jūnija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300004643695, lēmums 10.07.2018., tiesnese Inese Ziediņa</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: Veronika Patmalniece. Pieprasījums izdarīts 10.07.2018. 17:56:47.

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:..... 74019006495

**2. Nekustamā īpašuma sastāvs**

2.1. Telpu grupas:

2.1.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu:..... 74010060480002001

Adrese:..... Draudzības iela 14 - 6, Ogre, Ogres nov.

2.1.2. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu:..... 74010060480002002

Adrese:..... Draudzības iela 14 - 6, Ogre, Ogres nov.

2.2. Pie nekustamā īpašuma piederoša domājamā daļa:

2.2.1. Būve ar kadastra apzīmējumu:..... 74010060480002

Adrese:..... Draudzības iela 14, Ogre, Ogres nov.

Domājamās daļas:..... 333/1672

**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:..... 33.3

**4. Nekustamā īpašuma tiesību nostiprinājums**

4.1. Zemesgrāmatas nodalījuma 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 Ogresvaldītājs	1/1	74019006495	Neregistrē	Neregistrē

**19. Nomas pamatdati**

19.1. Noma nav reģistrēta

**20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības**

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:..... 3973 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:..... 3973 EUR

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

20.3.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu... 74010060480002001

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
2365 EUR	01.01.2018	Neregistrē

20.3.2. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu... 74010060480002002

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
1089 EUR	01.01.2018	Neregistrē

20.3.3. Būve ar kadastra apzīmējumu... 74010060480002

Kadastrālā vērtība *	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
518.82 EUR	04.04.2018	Neregistrē

**21. Atzīmes**

21.1. Īpašumā nav reģistrēta neviena atzīme

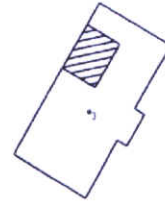
Izdrukas ID: 390002092410	Izdrukas datums: 09.04.2018	I no 1
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

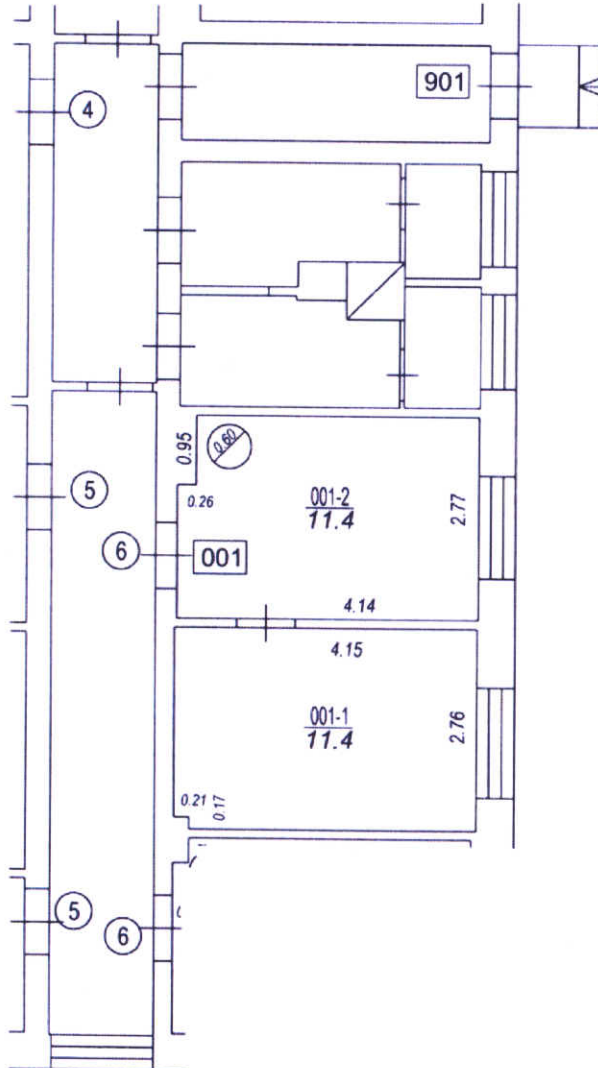
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

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

Draudzības eja



Legzu eja



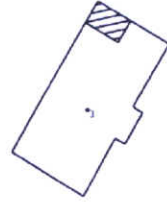
Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

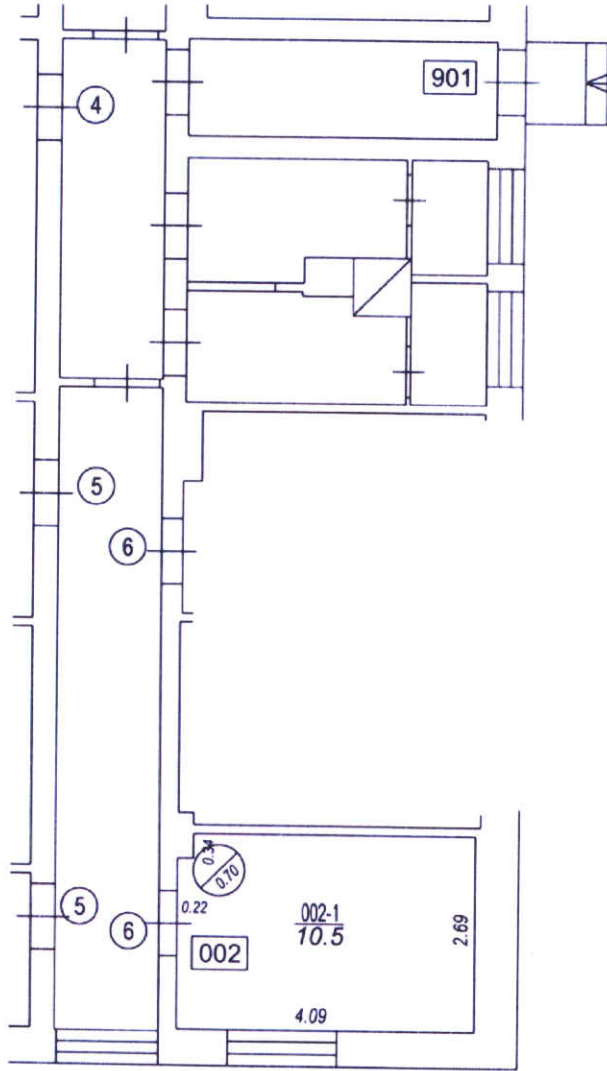
Punkta nr	x	y
3	296217.27	537226.60

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
74010060480002001	1 : 100	2

Draudzības iela



Liepu iela



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
3	296217.27	537226.60

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
74010060480002002	1 : 100	2



Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	3.0	3.0	11.40
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	3.0	3.0	11.40

### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 27.03.2018

74010060480002002 Draudzības iela 14 - 6, Ogre, Ogres nov., LV-5001 1089

Kadastrālā vērtība (EUR):	1089
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2018
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1089 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2018)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	08.12.1999

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	10.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	10.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	10.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	10.5
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	3.0	3.0	10.50

### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids		



	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 27.03.2018

#### Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
74010060480002	Draudzības iela 14, Ogres, Ogres nov., LV-5001	518.82	333/1672	-

#### Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000024455	Ogres novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	74019006495	Brīvības iela 33, Ogre, Ogres nov., LV-5001

#### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ogres pilsētas zemesgrāmata	10.07.2018	-

#### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums kadastra objekta reģistrācijai/datu aktualizācijai	09.03.2018	2-5.1/708	Ogres novada pašvaldība
Izziņa par kadastra objekta piederību	20.02.2018	1-10/14	Ogres novada pašvaldības aģentūra Ogres namsaimnieks

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