

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA –  
NR.2  
“KRAUTUVES 1”, SUNTAŽI,  
SUNTAŽU PAGASTS, OGRES NOVADS  
NOVĒRTĒJUMS**

## Suntažu pagasta pārvalde

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L6807/ER/2018

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši dzīvokļa īpašuma Nr.2 "Krautuves 1", Suntaži, Suntažu pagasts, Ogres novads, kadastra Nr.7488 900 0375, pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 487/2367 domājamās daļas no būves, kad.apz. 7488 003 0199 001; kopīpašuma ¼ domājamās daļas no būves kad.apz. 7488 003 0199 005; kopīpašuma ¼ domājamās daļas no būves kad.apz. 7488 003 0199 006; kopīpašuma 1/5 domājamās daļas no būves kad.apz. 7488 003 0199 008, 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 04.12.2018. ir:**

**2 000 EUR;- (divi tūkstoši euro);**

Objekta vērtība ir noteikta pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu aprūtinājumu 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 atskaitē 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).

Valdes loceklis

Vilis Žuromskis

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

## NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

Galvenā informācija:

<b>Vērtējamais Objekts</b>	Dzīvoklis Nr. 2 "Krautuves 1", Suntažos, Suntažu pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7488 900 0375.		
<b>Vērtēšanas datums</b>	04.12.2018.		
<b>Īpašumtiesības un sastāvs</b>	Dzīvokļa īpašuma īpašnieks ir Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024455. Īpašuma tiesību pamats: 2018.gada 9.oktobra Ogres novada pašvaldības lēmums Nr.2.1.-13/238. Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 487/2367 domājamās daļas no ēkas, kadastra apzīmējums 74880030199001. Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 1/4 domājamā daļa no ēkas, kadastra apzīmējums 74880030199005. Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 1/4 domājamā daļa no ēkas, kadastra apzīmējums 74880030199006. Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 1/5 domājamā daļa no ēkas, kadastra apzīmējums 74880030199008.		
<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 pārlika 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 Suntažos, Suntažu pagastā, Ogres novadā, ar kad.nr. 7488 003 0199. Zemes īpašuma tiesības reģistrētas fiziskai personai.		
<b>Vērtējuma atskaiti sagatavoja</b>	Indra Plinte, asistents nekustamo īpašumu vērtēšanā		
<b>Vērtējamā objekta apskati veica</b>	4.12.2018		
<b>Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi</b>			
<i>Ēkas apraksts:</i>			
<b>Ēkas tips (sērija), gads</b>	1961.gadā celta ķieģeļu mūra ēka	<b>Koplietošanas telpu stāvoklis</b>	Apmierinošs
<b>Ēkas stāvoklis</b>	Apmierinošs	<b>Stāvu skaits ēkā</b>	2
		<b>Stāvs dzīvoklim</b>	1

EIROEKSPERTS

*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>	48.7 m <sup>2</sup>
<b>Izolētu istabu skaits</b>	1	<b>Dzīvojamā platība</b>	31.5 m <sup>2</sup>
<b>Ārtelpu platība</b>	0	<b>Piezīmes</b>	

*Labiekārtojums, uzlabojumi:*

Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Aukstā ūdens apgāde	<input 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:*

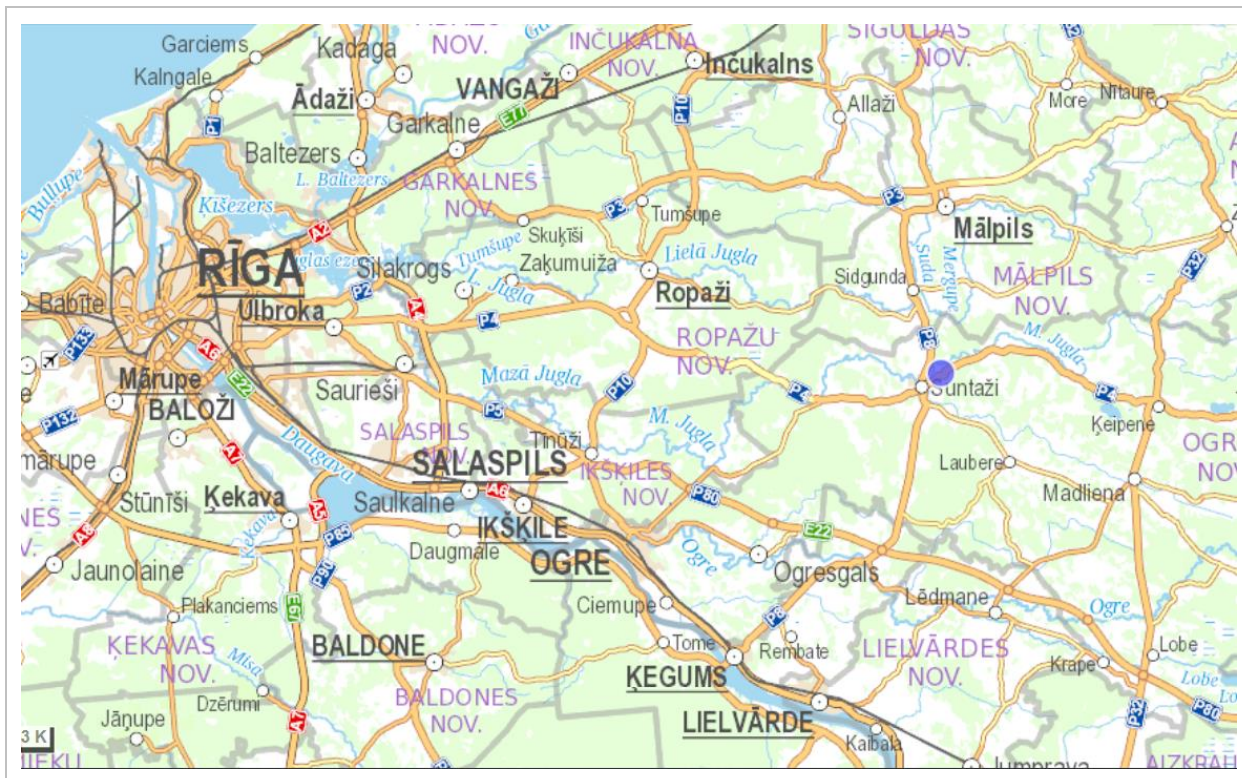
Telpu numurs	Telpas	Platība, m <sup>2</sup>	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
1.	Istaba	13.7	krāsoti	“baltā” apdare	Krāsota dēļu grīda	koka	koka
2.	Istaba	17.8	krāsoti	tapetes	Krāsots presētā kartona klājums	koka	koka
3.	Tualete	1.2	krāsoti	tapetes	Krāsots presētā kartona klājums	koka	
4.	Priekštelpa	1.6	krāsoti	tapetes	Krāsots presētā kartona klājums	Koka	
5.	Virtuve	9.1	krāsoti	krāsojums	Krāsots presētā kartona klājums	koka	koka
6.	Gaitenis	5.3	krāsoti	tapetes	Krāsota dēļu grīda	Koka	

Dzīvoklis ir nodrošināts ar krāsns apkuri un izbūvētu “sauso” tualeti dzīvoklī. Virtuvē ir malkas plīts. Ūdens pieejams pagalmā no akas.

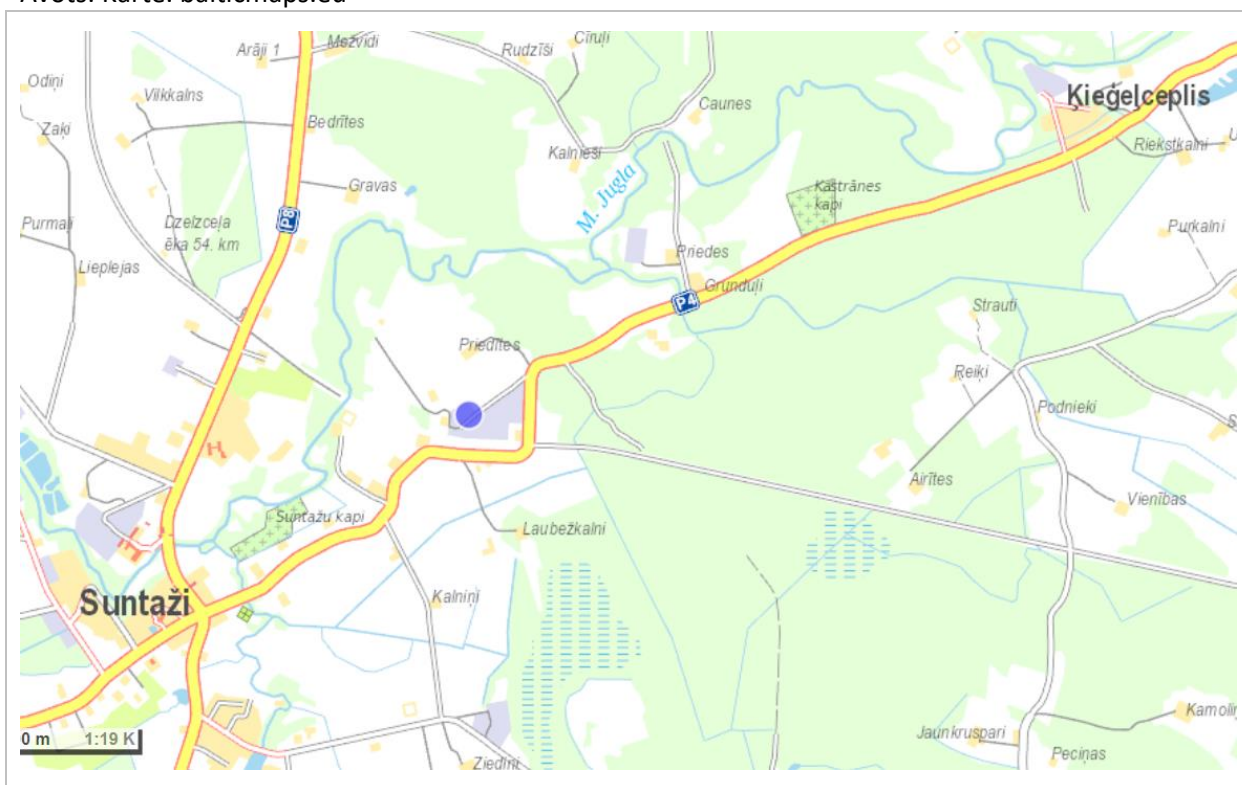
*Objekta novietojums*

<b>Reģions, pilsēta</b>	Ogres novads, Suntažu pagasts.
<b>Izvietojums apdzīvotā vietā</b>	Ēka atrodas nost no pagasta centrālās daļas, ražošanas objektu teritorijā.
<b>Sabiedriskā transporta nodrošinājums</b>	Autobuss.
<b>Tuvāko tirdzniecības vietu raksturojums</b>	Suntažu pagasta centrālajā daļā, nelieli pārtikas un saimniecības preču veikaliņi, nepilnu 2 km attālumā no vērtējamā objekta.
<b>Cita, būtiska, informācija</b>	
<b>Ēkas apkārtnē</b>	Vērtējamā objekta apkārtnē raksturo ražošanas objektu apbūve.
<b>Automašīnas novietnes iespējas</b>	Pagalmā.

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: Karte. balticmaps.eu



Avots: Karte. balticmaps.eu



OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



Ēkas fasāde



Dzīvokļa ārdurvis



Virtuve



Virtuve



Istaba



Istaba



Istaba



Istaba



Tualete

Gaitenis

### TIRGUS APSKATS

Dzīvokļu tirgus Suntažu pagasta teritorijā kopumā netiek vērtēts kā aktīvs.

Dzīvokļu tirgus ir viens no aktīvākajiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem kopumā. 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 30-55 m<sup>2</sup>.

Cenas būtiski ietekmē tādi faktori kā daudzdzīvokļu ēkas atrašanās vieta pagasta 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 Suntažu pagasta teritorijā – “Krautuvēs 1” un Ķieģeļceplī netiek piedāvāts neviens dzīvoklis. Aktīvajā piedāvājumā Suntažu pagasta centrālajā daļā ir četri dzīvokļi, ar cenu amplitūdu 9 500-20 000 EUR. Informācijas avots: [www.ss.com](http://www.ss.com).

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo informāciju pēdējo divu gadu laikā ir notikuši pieci darījumi ar dzīvokļu īpašumiem apdzīvotā vietā Ķieģeļceplis, ar cenu amplitūdu 700-5 000 EUR, jeb rēķinot uz vienu kvadrātmetru 43-105 EUR/m<sup>2</sup>. Dzīvojamā mājā “Krautuves 1” neviens darījums nav noticis.

### Vērtības aprēķins

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

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1. Dzīvoklis Ķieģeļceplis 7-11, Ķieģeļceplis, Suntažu pagasts, Ogres novads; 1-istaba, platība 37,5 m<sup>2</sup>, bez ārtelpām, 1/3, “specprojekta ēka”. Dzīvoklis apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa nav īpašumā. Autonomais malkas apkures katls uzstādīts vannas istabā. Ir ūdensvads un centrālā kanalizācija. Darījums par summu: EUR 2 000; Datums: 2017. gada janvāris;



Dzīvokļa īpašuma Nr. 2, “Krautuves 1”, Suntažos, Suntažu pagastā, Ogres novadā novērtējums  
7. lapa

Ēkas fasāde

Dzīvokļa iekštelpas

2. Dzīvoklis Ķieģeļceplis 7-3, Ķieģeļceplis, Suntažu pagasts, Ogres novads; 2-istabas, platība 50.2 m<sup>2</sup>, tsk. ārtelpas 3.4 m<sup>2</sup>, 1/3, "specprojekta ēka". Dzīvoklis apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir īpašumā. Autonomais malkas apkures katls uzstādīts vannas istabā. Ir ūdensvads un centrālā kanalizācija. Darījums par summu: EUR 2 500; Datums: 2018. gada marts;



Ēkas fasāde

Dzīvokļa iekštelpas

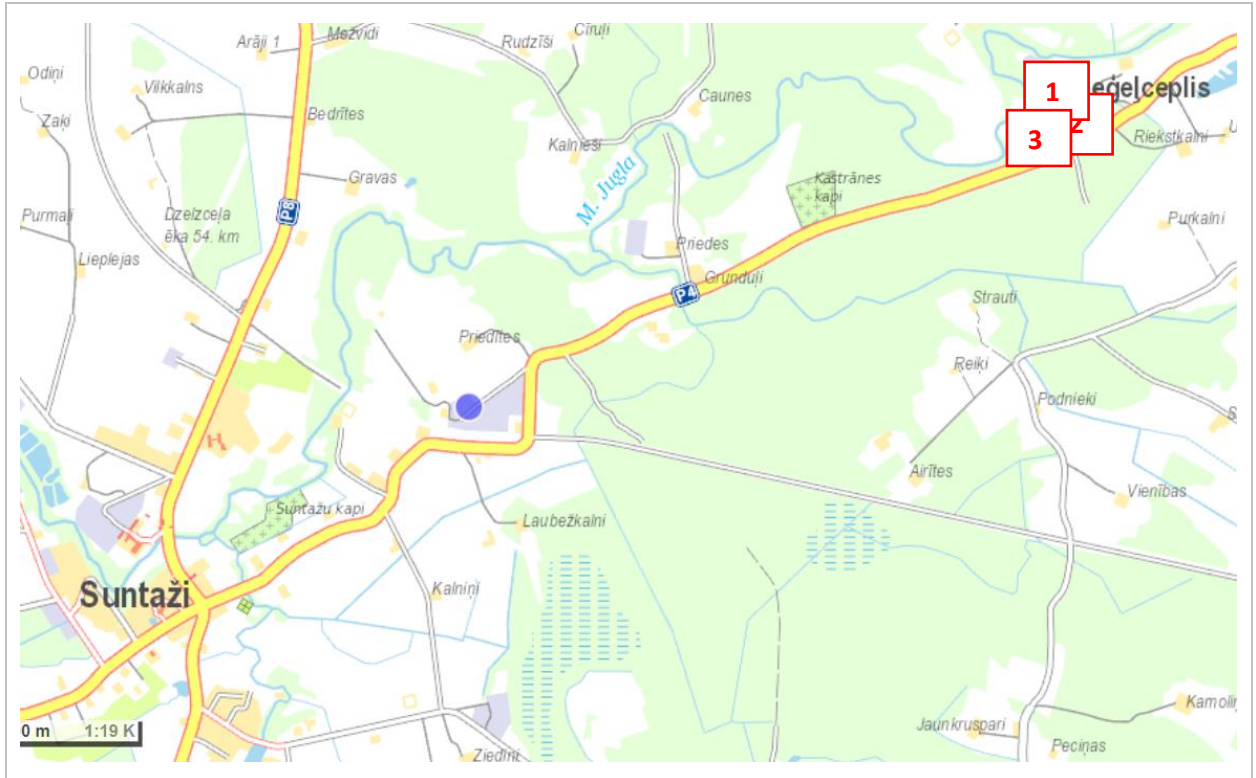
3. Dzīvoklis Ķieģeļceplis 7-2, Ķieģeļceplis, Suntažu pagasts, Ogres novads; 2-istabas, platība 51.8 m<sup>2</sup>, tsk. ārtelpas 2.3 m<sup>2</sup>, 1/3, "specprojekta ēka". Dzīvoklis apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir īpašumā. Autonomais malkas apkures katls uzstādīts vannas istabā. Ir ūdensvads un centrālā kanalizācija. Darījums par summu: EUR 3 000; Datums: 2018. gada marts;



Ēkas fasāde



**SALĪDZINĀMO OBJEKTU NOVĪETNES 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	Krautuves 1-2	Ķieģeļc. 7-11	Ķieģeļc. 7-3	Ķieģeļc.7-2
Platība	48.70	37.50	50.20	51.80
Ārtelpu platība, m2	-	-	3.40	2.30
Aprēķinos izmantotā iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	48.70	37.50	46.80	49.50
Istabu skaits	2	1	2	2
Stāvs/stāvu sk.	1/2	1/3	1/3	1/3
Pārdošanas cena, EUR		2 000	2 500	3 000
1 m2 cena, EUR		53	53	61
<b>Vērtību ietekmējošie faktori</b>		<b>Korekcijas, %</b>		
Pārdošanas apstākļi				
Apkārtnējā apbūve		-5	-5	-5
Apkures sistēma		-5	-5	-5
Labiekārtojuma līmenis		-5	-5	-5
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-5	-5	-5
Dzīvokļa platība		-3		
Zemes domājamā daļa			-3	-3
Balkona vai lodžijas esamība			-3	-3
Kopējās korekcijas		-23	-26	-26
<b>Koriģētā 1 m2 pārdošanas cena, EUR</b>	<b>42</b>	41	40	45
<b>Aprēķinātā vērtība, EUR</b>	<b>2 036</b>			
<b>Noapalojot dzīvokļa vērtība, EUR</b>	<b>2 000</b>			

**Slēdziens:**

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr. 2, "Krautuves 1", Suntažos, Suntažu pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7488 900 0375 aprēķinātā tirgus vērtība 4.12.2018 ir:

**2 000 EUR;- (divi tūkstoši euro);**

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

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

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

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

## 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 piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtību bāze. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.19.1)*

## PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana paredz īpašuma realizēšanu netipiskos apstākļos, ko parasti raksturo nepietiekams mārketinga atbilstoši tirgus vērtības definīcijai un nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū, bet reizēm arī nelabprātīgs pārdevējs un realizācija piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šādos apstākļos realizēta īpašuma cena tiek saukta par piespiedu pārdošanas vērtību un tā nevar tikt uzskatīta par īpašuma tirgus vērtību.

Realizējot paātrināti nekustamo īpašumu, darbojas vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:

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

**Novērtējamā atsevišķu nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā augstāk minēto riska faktoru summāro ietekmi, varētu būt 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. 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  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

# Kompetences sertifikāts

nekustamā īpašuma, kustamās mantas un  
uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

*SIA «Eiroeksperts»*

firma

Reģistrācijas Nr. 40003650352

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2016. gada 1. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2021. gada 1. februārim

datums

T. Bekere

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 05.12.2013. 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

## 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	300 000.00 EUR (tris simti tūkstoši euro un 00 centi)

Apdrošināšanas objekta speciālie noteikumi: ---

Apdrošināšanas teritorija: Visa Latvija

Pašrisks: 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 (tris 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:

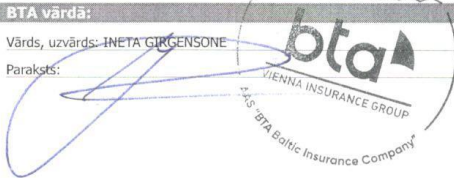
- Ja polisē norādītā apdrošināšanas prēmija netiek samaksāta polisē norādītajā termiņā un apmērā, tad apdrošināšanas līgums nav stājies spēkā no tā noslēgšanas brīža.
- Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir BTA Valdes 23.01.2007. apstiprinātie „BTA Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas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

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 11.07.2018, plkst. 12:17, Rīga

## BTA vārdā:

Vārds, uzvārds: INETA GURGENSONE

Paraksts:



## Apdrošinājumaņēmēja vārdā:

Vārds, uzvārds: Andrejs Zilovs

Paraksts:



1/2



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)





**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 1

*Vilis Žuromskis*

vārds, uzvārds

230453-10610

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

## Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Suntažu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000039392 - 2

Kadastra numurs: 74889000375

"Krautuves 1" - 2, Suntaži, Suntažu pag., Ogres nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr.2.		48.7 m <sup>2</sup>
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 74880030199001).	487/2367	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 74880030199005).	1/4	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 74880030199006).	1/4	
1.5. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 74880030199008). <i>Žurn. Nr. 300004702385, lēmums 12.10.2018., tiesnese Inese Trēde</i>	1/5	

<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024455.	1	
1.2. Pamats: 2018.gada 9.oktobra Ogres novada pašvaldības lēmums Nr.2.1.-13/238. <i>Žurn. Nr. 300004702385, lēmums 12.10.2018., tiesnese Inese Trēde</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: Artūrs Žuromskis. Pieprasījums izdarīts 06.12.2018. 13:57:40.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

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

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Nekustamā īpašuma kadastra numurs: ... 74889000375

### 2. Nekustamā īpašuma sastāvs

#### 2.1. Telpu grupas:

2.1.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu: ... 74880030199001002

Adrese: ... "Krautuves 1" - 2, Suntaži, Suntažu pag., Ogres nov.

#### 2.2. Pie nekustamā īpašuma piederoša domājamā daļa:

2.2.1. Būve ar kadastra apzīmējumu: ... 74880030199001

Adrese: ... "Krautuves 1", Suntaži, Suntažu pag., Ogres nov.

Domājamās daļas: ... 487/2367

### 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: ... 48.7

### 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 valdītājs nov., LV-5001	Tiesiskais Ogres valdītājs	1/1	74889000375	Neregistrē	Neregistrē

### 19. Nomas pamatdati

19.1. Noma nav reģistrēta

### 20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā: ... 1293 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība: ... 1293 EUR

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

20.3.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu: ... 74880030199001002

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
1263 EUR	28.06.2018	Neregistrē

20.3.2. Būve ar kadastra apzīmējumu: ... 74880030199001

Kadastrālā vērtība *	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
29.63 EUR	28.06.2018	Neregistrē

### 21. Atzīmes

21.1. Īpašumā nav reģistrēta neviena atzīme

Izdrukā ID: 390002115753	Izdrukā datums: 03.07.2018	I no 1
--------------------------	----------------------------	--------

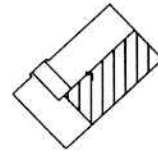
Skaidrojumi:

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

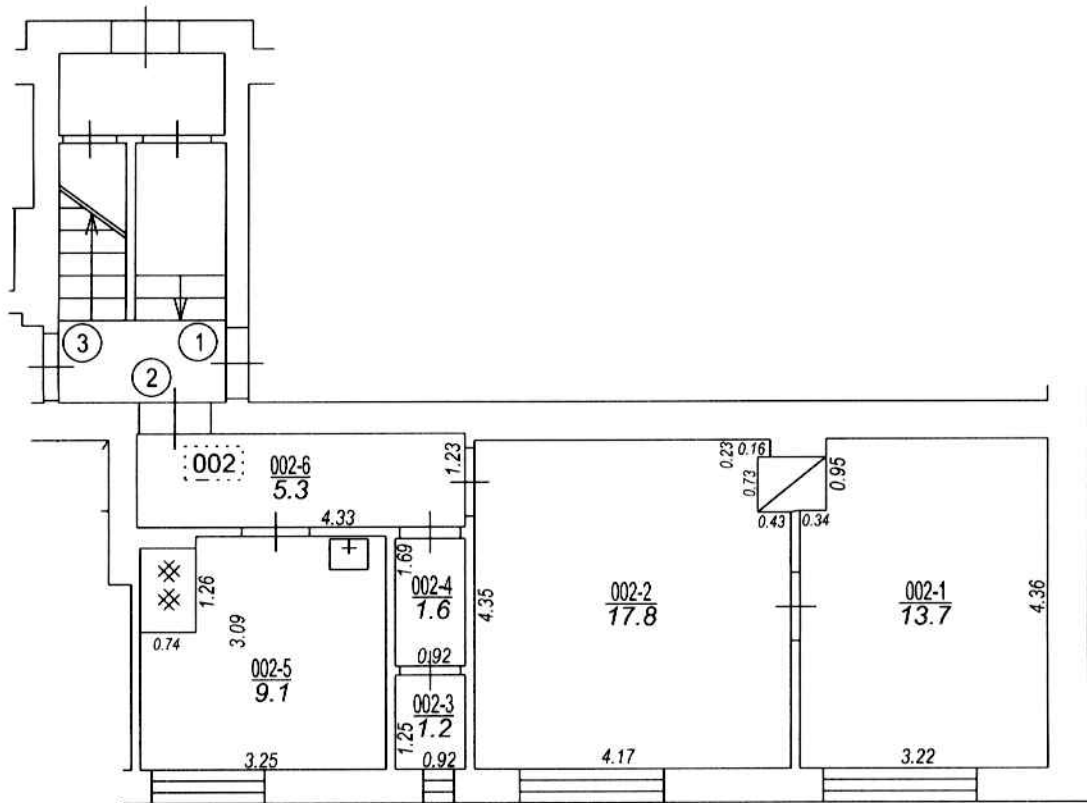
Kadastrālā vērtība\* - koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošajām domājamajām daļām

Būves punkta koordinātas  
 Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	307937.93	557738.51



Piebraucamais ceļš



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
74880030199001002	1 : 100	4





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
74889000375	-	1646	100000039392	Suntažu pagasts, Ogres novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	2
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1646
Kopplatība:	48.70
Platības mērvienība:	m <sup>2</sup>
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
74880030199001002	"Krautuves 1" - 2, Suntaži, Suntažu pag., Ogres nov., LV-5060	1263
Kadastrālā vērtība (EUR):	1263	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	28.06.2018	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2105 (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:	6	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.05.1999	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	48.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	48.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	48.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	31.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	17.2
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 palīgtelpu 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.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	13.70	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	17.80	-

3	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	1.20	-
4	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	1.60	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	9.10	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	5.30	-

#### Reģistrētie labiekārtojumi

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

Datums: 28.06.2018

#### Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
74880030199001	"Krautuves 1", Suntaži, Suntažu pag., Ogres nov., LV-5060	28.80	1/5	-
74880030199005	-	58.00	1/4	Jā
74880030199006	-	37.25	1/4	Jā
74880030199008	-	259.20	1/5	Jā

#### 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	74889000375	Brīvības iela 33, Ogre, Ogres nov., LV-5001

#### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Suntažu pagasta zemesgrāmata	12.10.2018	-

#### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums kadastra objekta reģistrācijai/datu aktualizācijai	28.08.2018	2.1.-13/193	Ogres novada pašvaldība
Iesniegums kadastra objekta reģistrācijai/datu aktualizācijai	21.06.2018	-	Ogres novada pašvaldība; p.p.
Izziņa par kadastra objekta piederību	20.06.2018	2.1.-13/144	Ogres novada pašvaldības Suntažu pagasta pārvalde
Pašvaldības izziņa	20.06.2018	2.1.-13/145	Ogres novada pašvaldības Suntažu pagasta pārvalde

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