

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA –  
NR.1  
“DZELZCEĻA ĒKA 42.KM”, CIEMUPE,  
OGRESGALA PAGASTS, OGRES NOVADS  
NOVĒRTĒJUMS**

## Ogres novada pašvaldība

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L6866/ER/2019

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši dzīvokļa īpašuma Nr.1 "Dzelzceļa ēka 42.km", Ciemupe, Ogresgala pagasts, Ogres novads, kadastra Nr.7480 900 0315, pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 2490/8980 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kad.apz. 7480 005 0646 001; kopīpašuma 2490/8980 domājamās daļas no palīgēkas kad.apz. 7480 005 0646 002; kopīpašuma 2490/8980 domājamās daļas no zemes kad.apz. 7480 005 0646, 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:**

**1 800 EUR;- (viens tūkstotis astoņi 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"  
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. 1 "Dzelzceļa ēka 42.km", Ciemupē, Ogresgala pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7480 900 0315.		
<b>Vērtēšanas datums</b>	04.12.2018.		
<b>Īpašumtiesības un sastāvs</b>	Dzīvokļa īpašuma īpašnieks ir Ogres novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000024455. Īpašuma tiesību pamats: 2011.gada 7. oktobra akts par nekustamā īpašuma "Dzelzceļa ēka 42. km", Ciemupē, Ogresgala pagastā, Ogres novadā nodošanu un pārņemšanu. Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 2490/8980 domājamās daļas no ēkas, kadastra apzīmējums 74800050646001. Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 2490/8980 domājamās daļas no ēkas, kadastra apzīmējums 74800050646002. Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 2490/8980 domājamās daļas no zemes, kadastra apzīmējums 74800050646.		
<b>Aprūtinājumi</b>	Atzīmes un aizliegumi: Nav. Ķīlas tiesības: Nav. Lietu tiesības: Atzīme: kopējās lietošanas inženiertehniskās komunikācijas.		
<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. VZD kadastra pārlūka informatīvā izdruka <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> .		
<b>Piezīmes</b>			
<b>Vērtējuma atskaiti sagatavoja</b>	Indra Plinte, asistents nekustamo īpašumu vērtēšanā.		
<b>Vērtējamā objekta apskati veica</b>	04.12.2018		
<b>Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi</b>			
<i>Ēkas apraksts:</i>			
<b>Ēkas tips (sērija), gads</b>	1938.gadā celta koka konstrukciju ēka	<b>Koplietošanas telpu stāvoklis</b>	Koplietošanas telpu nav, katram dzīvoklim ir atsevišķa ieeja no ēkas fasādes
<b>Ēkas stāvoklis</b>	Apmierinošs	<b>Stāvu skaits ēkā</b>	1
		<b>Stāvs dzīvoklim</b>	1
<i>Dzīvokļa apraksts:</i>			
<b>Dzīvokļa tehniskais stāvoklis</b>	Ļoti slikts		
<b>Dzīvokļa izvietojums ēkā</b>	Pie ēkas gala sienas		
<b>Pēdējā remonta/remontdarbu veikšanas gads</b>			
<b>Pēdējā remonta/remontdarbu raksturojums</b>			

EIROEKSPERTS

Istabu skaits	1	Kopējā platība	25.2 m <sup>2</sup>
Izolētu istabu skaits	1	Dzīvojamā platība	15.9 m <sup>2</sup>
Ārtelpu platība	0	Piezīmes	

*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 checked="" type="checkbox"/>	Iebūvēta virtuve	<input type="checkbox"/>

*Telpu raksturojums:*

Telpu numurs	Telpas	Platība, m <sup>2</sup>	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
1.	Istaba	15.9	Balsināti	tapetes	Krāsota dēļu grīda	koka	PVC
2.	Virtuve	7.1	Balsināti	Krāsojums/flīzes	linolejs	koka	koka
3.	Vējtveris	2.2	Balsināti	Koka dēlīšu apšuvums	Krāsota dēļu grīda	metāla	

Dzīvoklis ir nodrošināts ar krāsns apkuri. Virtuvē ir malkas plīts ar sildmūrīti uz istabu. Ūdens pieejams pagalmā no akas. Sausā tualete pagalmā.

*Objekta novietojums*

<b>Reģions, pilsēta</b>	Ogres novads, Ogresgala pagasts, apdzīvota vieta Ciemupe.
<b>Izvietojums apdzīvotā vietā</b>	Ēka atrodas attālāk no pagasta centrālās daļas, dzelzceļa sliežu tiešā tuvumā.
<b>Sabiedriskā transporta nodrošinājums</b>	Autobuss, vilciens.
<b>Tuvāko tirdzniecības vietu raksturojums</b>	Apdzīvotas vietas Ciemupe centrālajā daļā, neliels pārtikas preču veikals, nepilnu 2 km attālumā no vērtējamā objekta.
<b>Cita, būtiska, informācija</b>	

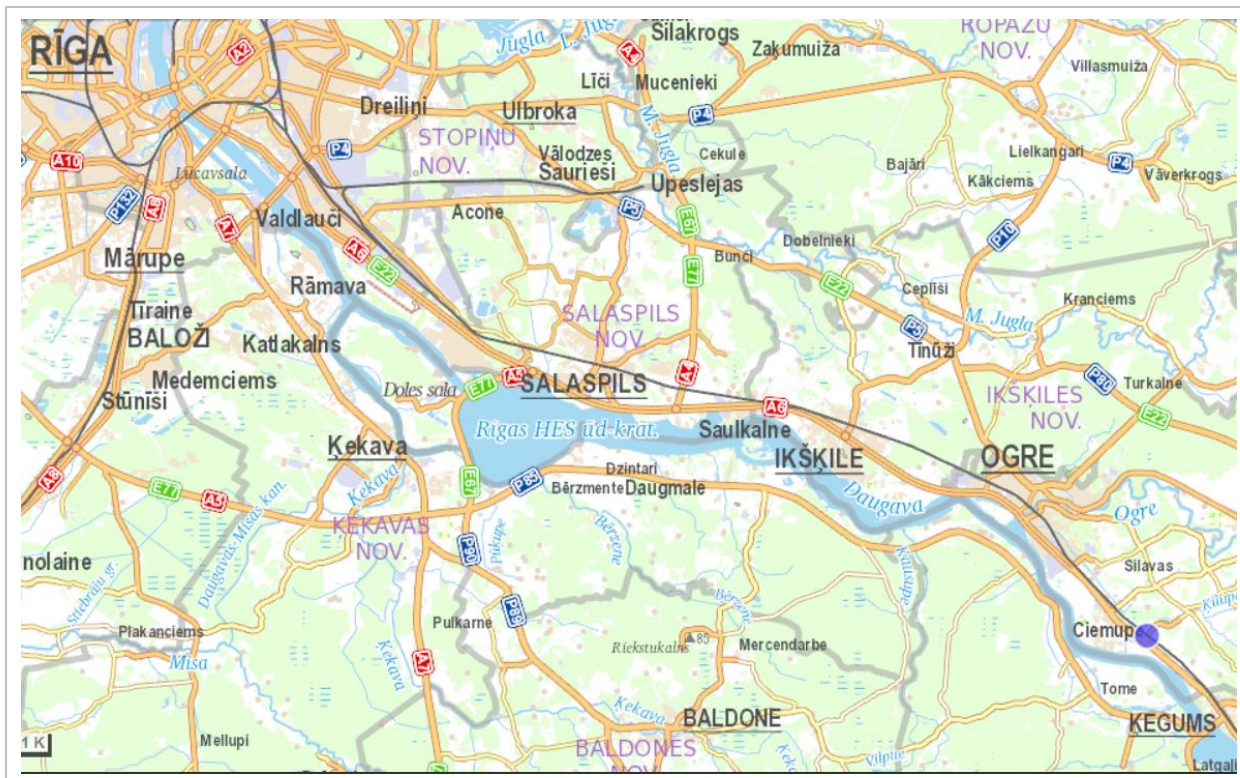
**Ēkas apkārtnē**

Vērtējamā objekta apkārtnē raksturo blakus esošā dzelzceļa līnija, neapbūvēti zemes gabali, atsevišķas privātmājas un otrpus autoceļam A6 esošie pakalpojumus sniedzoši uzņēmumi.

**Automašīnas novietnes iespējas**

Pagalmā.

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: Karte. balticmaps.eu



Avots: Karte. balticmaps.eu



OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



Ēkas fasāde



Dzīvokļa ārdurvis



Vējtveris



Istaba



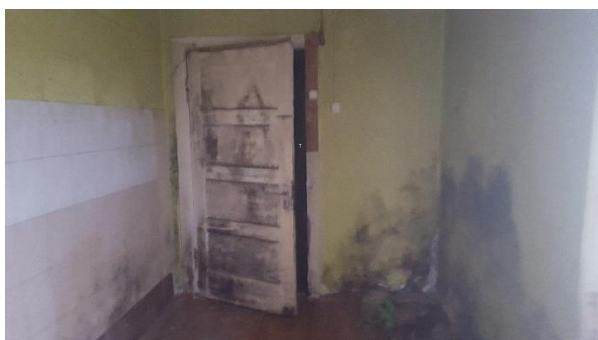
Istaba



Istaba



Sausā tualete pagalmā



Virtuve



Virtuve

### TIRGUS APSKATS

Dzīvokļu tirgus Ogresgala pagasta Ciempupē 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 Ogresgala pagasta teritorijā, apdzīvotā vietā Ciemupe tiek piedāvāts viens divstābu dzīvoklis ar piedāvājuma cenu 30 300 EUR (532 EUR/m<sup>2</sup>). Dzīvoklis atrodas Ciempupes centrā, daļēji remontēts, visas ērtības. Dotajā brīdī Ogres novada Ciempupē nav neviens piedāvājums ar dzīvokļiem bez ērtībām. Informācijas avots: [www.ss.com](http://www.ss.com).

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo informāciju pēdējo divu gadu laikā ir notikuši vairāk kā pieci darījumi ar dzīvokļu īpašumiem apdzīvotā vietā Ciemupe, ar cenu amplitūdu 1 400- 35 000 EUR, jeb rēķinot uz vienu kvadrātmetru 70-527 EUR/m<sup>2</sup>.

### Vērtības aprēķins

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

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1. Dzīvoklis "Ciempupes"-2, Ciemupe, Ogresgala pagasts, Ogres novads; 1-istaba, platība 19.9 m<sup>2</sup>, bez ārtelpām, stāvs 1/2, koka konstrukciju ēka. Dzīvoklis ļoti sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir īpašumā. Krāsns apkure, elektroapgāde, ūdens pagalmā akā. Atrodas autoceļa A6 malā. Darījums par summu: EUR 1 400; Datums: 2018. gada maijs;



Ēkas fasāde

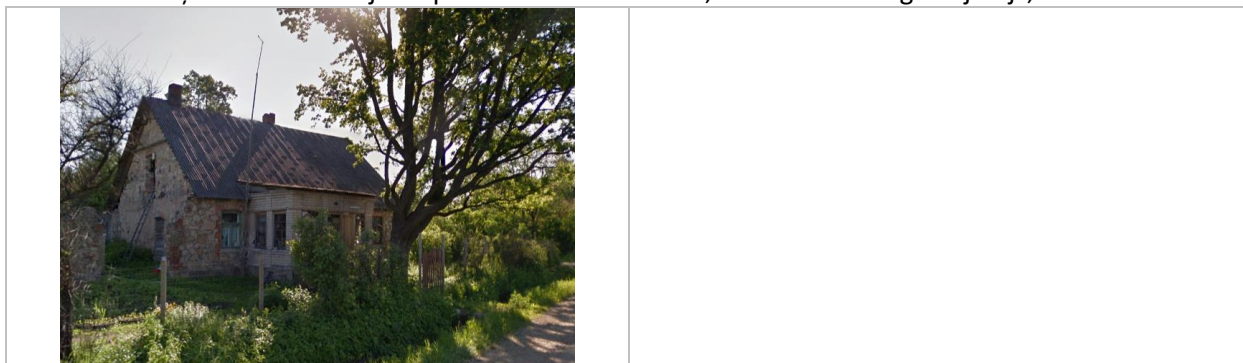
EIROEKSPERTS

2. Dzīvoklis "Ciemupes"-7, Ciemupe, Ogresgala pagasts, Ogres novads; 2-istabas, platība 33.4 m<sup>2</sup>, bez ārtelpām, stāvs 2/2, koka konstrukciju ēka. Dzīvoklis ļoti sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir īpašumā. Krāsns apkure, elektroapgāde, ūdens pagalmā akā. Atrodas autoceļa A6 malā. Darījums par summu: EUR 2 500; Datums: 2018. gada februāris;



Ēkas fasāde

3. Dzīvoklis "Ceļmalas"-1, Ogresgala pagasts, Ogres novads; 2-istabas, platība 57.2 m<sup>2</sup>, bez ārtelpām, stāvs 2/2, laukakmens mūra ēka. Dzīvoklis ļoti sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir īpašumā. Krāsns apkure, elektroapgāde, ūdens pagalmā akā. Atrodas autoceļa A6 malā. Darījums par summu: EUR 4 704; Datums: 2016. gada jūnijs;



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 ģpašums Nr.1	Salīdzināmais ģpašums Nr.2	Salīdzināmais ģpašums Nr.3
Adrese	Dzel.ēka 42.km 1	Ciemupes - 2	Ciemupes-7	Cejmalas-1
Platība	25.20	19.90	33.40	57.20
Ārtelpu platība, m2	-	-	-	-
Aprēķinos izmantotā iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	25.20	19.90	33.40	57.20
Istabu skaits	1	1	2	2
Stāvs/stāvu sk.	1/1	1/2	2/2	1/1
Pārdošanas cena, EUR		1 400	2 500	4 704
1 m2 cena, EUR		70	75	82
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas, %		
Pārdošanas apstākļi				
Atrašanās vieta		-3	-3	
Ēkas kapitalitāte				-10
Labiekārtojuma līmenis				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis				
Dzīvokļa platība		-2	3	5
Zemes domājamā daļa				
Dzīvokļa plānojums			-3	-3
Kopējās korekcijas		-5	-3	-8
<b>Koriģētā 1 m2 pārdošanas cena, EUR</b>	<b>72</b>	67	73	76
<b>Aprēķinātā vērtība, EUR</b>	<b>1 807</b>			
<b>Noapaļojot dzīvokļa vērtība, EUR</b>	<b>1 800</b>			

**Slēdziens:**

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr. 1, “Dzelzceļa ēka 42.km”, Ciemupē, Ogresgala pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7480 900 0315 aprēķinātā tirgus vērtība 04.12.2018 ir:

**1 800 EUR;- (viens tūkstotis astoņi simti 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 novērtējams īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

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 iepazīies, 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: EIROEKSPERTS

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)





**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

Ogresgala pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 2136 - 1

Kadastra numurs: 74809000315

"Dzelzceļa ēka 42. km" - 1, Ciemupe, Ogresgala pag., Ogres nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 1. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 7480 005 0646) un palīgēkas. <i>Žurn. Nr. 300003220858, lēmums 19.04.2012., tiesnese Inese Punte</i>	2490/8980	25.2 m <sup>2</sup>
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Ogres novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000024455. 1.2. Pamats: 2011.gada 7. oktobra akts par nekustamā īpašuma "Dzelzceļa ēka 42. km", Ciempupē, Ogresgala pagastā, Ogres novadā nodošanu un pārņemšanu. <i>Žurn. Nr. 300003220858, lēmums 19.04.2012., tiesnese Inese Punte</i>	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme: kopējās lietošanas inženiertehniskās komunikācijas. <i>Žurn. Nr. 300003220858, lēmums 19.04.2012., tiesnese Inese Punte</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: Ieva Kažoka (e-lug). Pieprasījums izdarīts 07.11.2018. 11:53:30.

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



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
74809000315	-	3343	2136	Ogresgala pagasts, Ogres novads

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	1
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3343
Kopplatība:	25.20
Platības mērvienība:	m <sup>2</sup>

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
74800050646001003	"Dzelzceļa ēka 42. km" - 1, Ciemupe, Ogresgala pag., Ogres nov., LV-5041	1108

Kadastrālā vērtība (EUR):	1108
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2019
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.01.2012
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	25.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	25.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	25.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	15.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	9.3
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	2.8	2.8	2.8	15.90	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	2.65	2.65	7.10	-
3	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	2.2	2.6	2.20	-

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Elektroapgāde		

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
74800050646	"Dzelzceļa ēka 42. km", Ciemupe, Ogresgala pag., Ogres nov., LV-5041	2152.55	2490/8980

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
74800050646001	"Dzelzceļa ēka 42. km", Ciemupe, Ogresgala pag., Ogres nov., LV-5041	-	2490/8980	-
74800050646002	"Dzelzceļa ēka 42. km", Ciemupe, Ogresgala pag., Ogres nov., LV-5041	82.91	2490/8980	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	74809000315	Brīvības iela 33, Ogre, Ogres nov., LV-5001

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ogresgala pagasta zemesgrāmata	19.04.2012	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Akts par valsts īpašumā esošu ēku (būvju) nodošanu pašvaldībai vai otrādi	07.10.2011	-	VAS "Privatizācijas aģentūra"; Ogres novada dome

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