

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA –  
NR.23  
“CERĪBAS”, OGRESGALS, OGRESGALA  
PAGASTS, OGRES NOVADS  
NOVĒRTĒJUMS**

## Ogres novada pašvaldība

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L7208/ER/2019

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši dzīvokļa īpašuma Nr.23 "Cerības", Ogresgalā, Ogresgala pagastā, Ogres novadā, kadastra Nr.7480 900 0169, un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 340/12279 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kad.apz. 7480 004 0929 001 un kopīpašuma 340/12279 domājamās daļas no zemes kad.apz. 7480 004 0929 un kad.apz. 7480 004 0930, 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 16.04.2019. ir:**

**4 300 EUR;- (četri tūkstoši trīs 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 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).

SIA "Eiroeksperts"  
pilnvarota persona

Aina Kamradze

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

## NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

Galvenā informācija:

<b>Vērtējamais Objekts</b>	Dzīvoklis Nr. 23 "Cerības", Ogresgalā, Ogresgala pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7480 900 0169.		
<b>Vērtēšanas datums</b>	16.04.2019.		
<b>Īpašumtiesības un sastāvs</b>	<p>Dzīvokļa īpašuma īpašnieks ir Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024455. Īpašuma tiesību pamats: Ministru kabineta 2015.gada 28.jūlija rīkojums Nr.398 "Par valstij piekritošo nekustamo īpašumu nodošanu pašvaldību īpašumā".</p> <p>Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 340/12279 domājamās daļas no ēkas, kadastra apzīmējums 7480 004 0929 001.</p> <p>Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 340/12279 domājamās daļas no zemes, kadastra apzīmējums 7480 004 0929.</p> <p>Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 340/12279 domājamās daļas no zemes, kadastra apzīmējums 7480 004 0930.</p>		
<b>Aprūtinājumi</b>	<p>Atzīmes un aizliegumi:</p> <p>Nav.</p> <p>Ķīlas tiesības:</p> <p>Nav.</p> <p>Lietu tiesības:</p> <p>Dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām.</p>		
<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 izdrukā <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>	16.04.2019.		
<b>Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi</b>			
<i>Ēkas apraksts:</i>			
<b>Ēkas tips (sērija), gads</b>	1970.gadā celta ķieģeļu mūra dzīvojamā ēka	<b>Koplietošanas stāvoklis</b>	Daļēji apmierinošs
<b>Ēkas stāvoklis</b>	Daļēji apmierinošs	<b>Stāvu skaits ēkā</b>	2
		<b>Stāvs dzīvoklim</b>	2
<i>Dzīvokļa apraksts:</i>			
<b>Dzīvokļa tehniskais stāvoklis</b>	Slikts		
<b>Dzīvokļa izvietojums ēkā</b>	Ēkas vidusdaļā		
<b>Pēdējā remonta/remontdarbu veikšanas gads</b>			
<b>Pēdējā remonta/remontdarbu raksturojums</b>			

EIROEKSPERTS

Istabu skaits	2	Kopējā platība	34.0 m <sup>2</sup>
Izolētu istabu skaits	2	Dzīvojamā platība	23.4 m <sup>2</sup>
Ārtelpu platība	0	Piezīmes	

*Labiekārtojums, uzlabojumi:*

Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Aukstā ūdens apgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Centrālā kanalizācija	<input checked="" type="checkbox"/>
Siltumapgāde	<input type="checkbox"/>	Karstā ūdens apgāde	<input type="checkbox"/>	Gāzes apgāde	<input 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:*

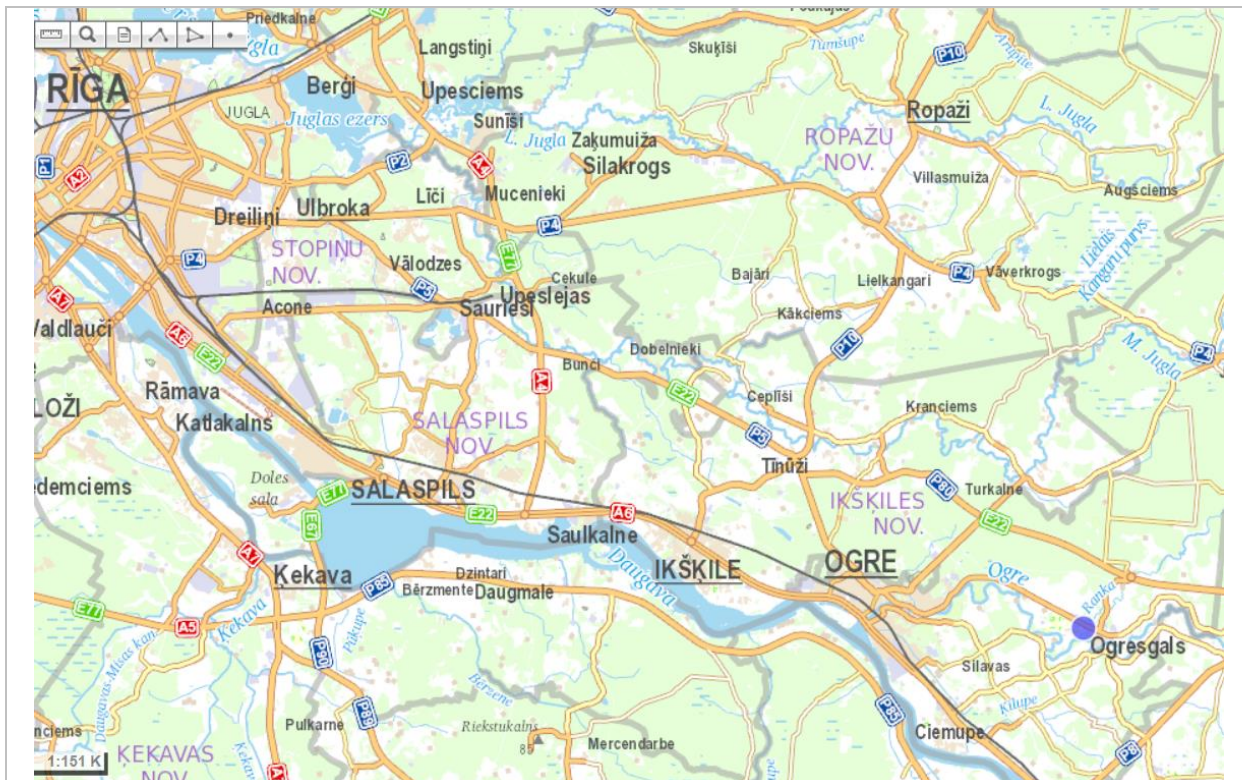
Telpu numurs	Telpas	Platība, m <sup>2</sup>	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
1.	Istaba	11.5	krāsoti	krāsotas	Krāsots presētā kartona klājums	koka	koka
2.	Istaba	11.9	krāsoti	Krāsotas/tapetes	Krāsots presētā kartona klājums	koka	koka
3.	Virtuve	6.6	krāsoti	krāsotas	Krāsots presētā kartona klājums		
4.	Gaitenis	2.4	krāsoti	tapetes	Krāsots presētā kartona klājums	metāla	
5.	Tualete	1.6	krāsoti	Bez apdares	Krāsots presētā kartona klājums	koka	

Dzīvoklis uz vērtēšanas brīdi ir bez apkures, ir uzstādīta malkas krāsns, taču nav izvadīts skurstenis. Krāsns ir iebūvēta sienā starp abām dzīvojamām istabām, izsītot sienā caurumu. Dzīvoklim ir pievadīts ūdens un kanalizācija, taču nav izlietnes un tualetes poda. Dzīvoklis netiek apdzīvots, iekštelpu apdare nolieņusies. Tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts.

*Objekta novietojums*

<b>Reģions, pilsēta</b>	Ogres novads, Ogresgala pagasts, Ogresgals, apdzīvotas vietas Kārļi centrālā daļā.
<b>Izvietojums apdzīvotā vietā</b>	Ēka atrodas apdzīvotas vietas Kārļi centrālajā daļā.
<b>Sabiedriskā transporta nodrošinājums</b>	Autobuss, līdz tuvākajai pieturai 200 m.
<b>Tuvāko tirdzniecības vietu raksturojums</b>	Veikals "Elvi".
<b>Cita, būtiska, informācija</b>	
<b>Ēkas apkārtnē</b>	Daudzdzīvokļu mājas, pamatskola, bērnudārzs, klubs, bibliotēka.
<b>Automašīnas novietnes iespējas</b>	Pagalmā.

**OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA**



Avots: Karte. balticmaps.eu



Avots: Karte. balticmaps.eu



OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



Ēkas fasāde



Kāpņu telpas ieejas durvis



Koplietošanas telpas



Dzīvokļa ārdurvis



Dzīvokļa iekštelpas



Dzīvokļa iekštelpas



Dzīvokļa iekštelpas



Dzīvokļa iekštelpas



Malkas krāsns, bez skursteņa



Tualete



Gaitenis

### TIRGUS APSKATS

Dzīvokļu tirgus Ogresgala 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 30,0 – 55,0 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 Kārļi netiek piedāvāts neviens dzīvoklis. Informācijas avots: [www.ss.com](http://www.ss.com).

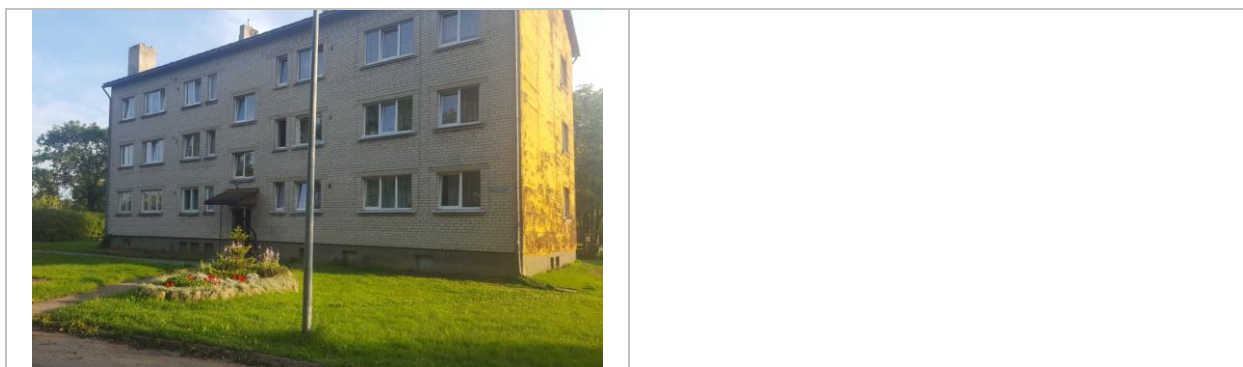
Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo informāciju pēdējo divu gadu laikā ir notikuši vairāk kā pieci darījumi ar dzīvokļu īpašumiem apdzīvotā vietā Kārļi, ar cenu amplitūdu no 2 000 – 24 500 EUR, jeb rēķinot uz vienu kvadrātmetru no 59-360 EUR/m<sup>2</sup>.

### Vērtības aprēķins

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

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1. Dzīvoklis "Steigas 1"-6, Ogresgals, Ogresgala pagasts, Ogres novads; 1-istaba, platība 33.7 m<sup>2</sup>, bez ārtelpām, stāvs 2/3, 1966.gadā celta ķieģeļu mūra ēka. Dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir īpašumā. Krāsns apkure, elektroapgāde, ir ūdens un kanalizācija, ir sanitārtehniskās telpas. Atrodas apdzīvotas vietas Kārļi centrālajā daļā. Darījums par summu: EUR 4 000; Datums: 2017. gada novembris.



Ēkas fasāde

2. Dzīvoklis "Steigas 3"-2, Ogresgals, Ogresgala pagasts, Ogres novads; 1-istaba, platība 28.3 m<sup>2</sup>, bez ārtelpām, stāvs 1/3, 1960.gadā celta ķieģeļu mūra ēka. Dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir īpašumā. Krāsns apkure, elektroapgāde, ir ūdens un kanalizācija, ir sanitārtehniskās telpas. Atrodas apdzīvotas vietas Kārļi centrālajā daļā. Darījums par summu: EUR 4 000; Datums: 2018. gada februāris.



Ēkas fasāde

3. Dzīvoklis "Steigas 2"-5, Ogresgals, Ogresgala pagasts, Ogres novads; 1-istaba, platība 27.3 m<sup>2</sup>, bez ārtelpām, stāvs 2/3, 1968.gadā celta ķieģeļu mūra ēka. Dzīvoklis apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir īpašumā. Elektriskā apkure, elektroapgāde, ir ūdens un kanalizācija, ir sanitārtehniskās telpas. Atrodas apdzīvotas vietas Kārļi centrālajā daļā. Darījums par summu: EUR 6 500; Datums: 2017. gada jūlijs.

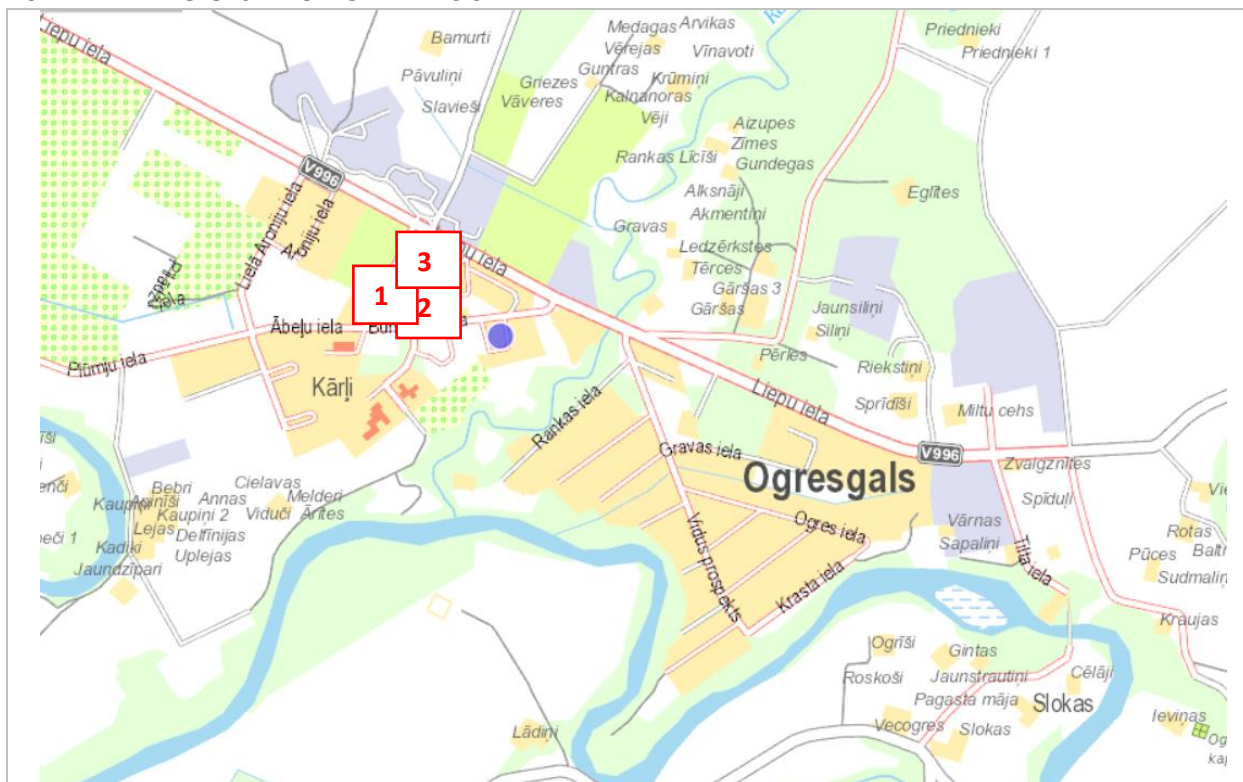


Ēkas fasāde

Iekštelpu fotogrāfija



**SALĪDZINĀMO OBJEKTU NOVĪETNES SHĒMA**



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

**Aprēķinu tabula**

Indikators	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais īpašums Nr.1	Salīdzināmais īpašums Nr.2	Salīdzināmais īpašums Nr.3
Adrese	Cerības -23	Steigas 1-6	Steigas 3-2	Steigas 2-5
Platība	34.00	33.70	28.30	27.30
Ārtelpu platība, m2	-	-	-	-
Aprēķinos izmantotā iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	34.00	33.70	28.30	27.30
Istabu skaits	2	1	1	1
Stāvs/stāvu sk.	2/2	2/3	1/3	2/3
Pārdošanas cena, EUR		4 000	4 000	6 500
1 m2 cena, EUR		119	141	238
<b>Vērtību ietekmējošie faktori</b>		<b>Korekcijas, %</b>		
Tirgus situācija				
Rajona prestižs				
Labiekārtojums, apkure		-15	-15	-15
Ēkas tehniskais stāvoklis				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis				-10
Dzīvokļa platība			-5	-5
Zemes domājamā daļa				
Ēkas kapitalitāte				
Kopējās korekcijas		-15	-20	-30
<b>Koriģētā 1 m2 pārdošanas cena, EUR</b>	<b>127</b>	101	113	167
<b>Aprēķinātā vērtība, EUR</b>	<b>4 314</b>			
<b>Noapaļojot dzīvokļa vērtība, EUR</b>	<b>4 300</b>			

**Slēdziens:**

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr. 23, "Cerības", Ogresgalā, Ogresgala pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7480 900 0169 aprēķinātā tirgus vērtība 16.04.2019 ir:

**4 300 EUR;- (četri tūkstoši trīs 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 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;

Indra Plinte

Asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā

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 iekļilāšanas, 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  
VĒRTĒTAJU  
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*  
ostums

Sertifikāts izsniegts

*2016. gada 1. februārī*  
estums

Sertifikāts derīgs līdz

*2021. gada 1. februārim*  
datums

  
T. Čekere

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vedītāja





V. Zūrniskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 05.12.2013. Noteikumiem  
„Par komersantu, darbināvu uzraudzības un kontrolēšanas 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 atrodami <http://www.bta.lv>. Apdrošinājumaņēmējs ar apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazies, 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

**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. 72

*Guntis Plešenberg*

vārds, uzvārds

070775-11645

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2003. gada 16. decembra*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2018. gada 17. decembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2023. gada 16. decembrim*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors





## PILNVARA NR. P-4/2019

Rīgā, 2019. gada 25. februārī

Ar šo SIA "Eiroeksperts", reģ. Nr. 40003650352, adrese Rīgā, Kr. Valdemāra ielā 20-9, tās valdes locekļa Viļa Žuromska, p.k. 230153-10610, personā, turpmāk tekstā – Pilnvaras devējs, pilnvaro

Ainu Kamradzi, personas kods 010271-10942, adrese Ojāra Vācieša ielā 77-1, Rīgā,

bez ierobežojuma pārstāvēt Pilnvaras devēju komercsabiedrībās, kredītiestādēs, kā arī valsts un pašvaldību iestādēs.

Pilnvaras devējs pilnvaro Pilnvarnieku Pilnvaras devēja vārdā iesniegt un saņemt nepieciešamos dokumentus, t.sk. valsts un pašvaldību iestādēs, Pilnvaras devēja vārdā sastādīt un parakstīt dokumentus.

Pilnvara izdota bez pārpilnvarojuma tiesībām un ir derīga līdz 31.05.2019.

Valdes loceklis



Vilis Žuromskis

## Nodalījuma noraksts

**Zemgales rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa**

**Ogresgala pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000001131 - 23**

**Kadastra numurs: 74809000169**

**"Cerības" - 23, Ogresgals, Ogresgala pag., Ogres nov.**

*Nodalījuma aktualizēts (30.11.2015., 400001265327) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.<sup>3</sup> pantu*

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 23. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, zemes. <i>Žurn. Nr. 300000901507, lēmums 29.10.2004., tiesnese Ligita Ertmane</i> <b>Aktualizēts</b> <b>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 (400001265327)</b>	340/12279	34 m <sup>2</sup>
1.1. Dzīvoklis Nr. 23.		34 m <sup>2</sup>
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 74800040929001).	340/12279	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 74800040929).	340/12279	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 74800040930).	340/12279	
<i>Precizēts 30.11.2015., Žurn. Nr. 400001265327, tiesnese Ligita Ertmane</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: VAIRA PICKA, personas kods 020863-11028.	1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 23.		
1.3. Pamats: 1998. gada 4. maija pirkuma līgums un 2004.gada 23.aprīļa vienošanās par zemes nodošanu īpašumā bez atlīdzības. <i>Žurn. Nr. 300000901507, lēmums 29.10.2004., tiesnese Ligita Ertmane</i>		300.00 LVL
2.1. Persona: VAIRA PICKA, personas kods 020863-11028. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: IMANTS MAGDAĻENOKS, personas kods 190849-11004.	1	
2.3. Pamats: 2005. gada 18. augusta pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300001173698, lēmums 07.09.2005., tiesnesis Arnis Naglis</i>		1211.00 LVL
3.1. Persona: IMANTS MAGDAĻENOKS, personas kods 190849-11004. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024455.	1	
3.3. Pamats: Ministru kabineta 2015.gada 28.jūlija rīkojums Nr.398 "Par valstij piekrītošo nekustamo īpašumu nodošanu pašvaldību īpašumā". <i>Žurn. Nr. 300003983478, lēmums 30.11.2015., tiesnese Ligita Ertmane</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. <i>Žurn. Nr. 300000901507, lēmums 29.10.2004., tiesnese Ligita Ertmane</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 04.04.2019. 15:19:43.

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



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
74809000169	-	4411	100000001131	Ogresgala pagasts, Ogres novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	23
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	4411
Kopplatība:	34.00
Platības mērvienība:	m <sup>2</sup>

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
74800040929001024	"Cerības" - 23, Ogresgals, Ogresgala pag., Ogres nov., LV-5041	3701
Kadastrālā vērtība (EUR):		3701
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2019
Nosaukums:		Dzīvojamā
Lietošanas veids:		1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):		2
Telpu skaits:		5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		28.02.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	34
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	34
Dzīvokļu platība (kv.m.):	34
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	23.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	10.6
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	2	2.6	-	-	11.50	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	-	-	11.90	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	-	-	6.60	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	-	-	2.40	-



5	Tualete	Dzīvokļa palīgelpa	2	2.6	-	-	1.60	-
---	---------	--------------------	---	-----	---	---	------	---

### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Gāzes apgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

### Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
74800040929	"Cerības", Ogresgals, Ogresgala pag., Ogres nov., LV-5041	361.13	340/12279
74800040930	-	173.78	340/12279

### Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
74800040929001	"Cerības", Ogresgals, Ogresgala pag., Ogres nov., LV-5041	174.61	340/12279	-

### 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	74809000169	Brīvības iela 33, Ogre, Ogres nov., LV-5001

### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ogresgala pagasta zemesgrāmata	30.11.2015	-
Ogresgala pagasta zemesgrāmata	07.09.2005	-
Ogresgala pagasta zemesgrāmata	29.10.2004	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Pirkuma-pārdevuma līgums	04.05.1998	246	Ogresgala pagasttiesa

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