



**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA –
NR.5
VIDZEMES IELĀ 2, OGRĒ,
OGRES NOVADĀ
NOVĒRTĒJUMS**

Ogres novada pašvaldība

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L7124/ER/2019

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši dzīvokļa īpašuma Nr.5 Vidzemes ielā 2, Ogrē, Ogres novadā, kadastra Nr.7401 900 6527, pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 3981/120449 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kad.apz. 7401 006 0551 004, 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 26.03.2019. ir:

13 900 EUR;- (trīspadsmit tūkstoši deviņi 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.

SIA "Eiroeksperts"
Valdes loceklis

Vilis Žuromskis

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

Galvenā informācija:

Vērtējamais Objekts	Dzīvoklis Nr. 5, Vidzemes ielā 2, Ogrē, Ogres novadā, kadastra numurs 7401 900 6527.		
Vērtēšanas datums	26.03.2019.		
Īpašumtiesības un sastāvs	Dzīvokļa īpašuma īpašnieks ir Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024455. Īpašuma tiesību pamats: 2019.gada 6.marta Ogres novada pašvaldības izziņa par nekustamo īpašumu. Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 3981/120449 domājamās daļas no ēkas, kadastra apzīmējums 7401 006 0551 004.		
Aprūtinājumi	Atzīmes un aizliegumi: Nav. Ķīlas tiesības: Nav. Lietu tiesības: Nav.		
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav aprūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.		
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Nodalījuma noraksta kopija. Stāva plāna kopija. VZD kadastra pārlūka informatīvā izdruka www.kadastrs.lv .		
Piezīmes	Zemesgabala d/d zem daudzdzīvokļu mājas neietilpst īpašuma sastāvā. Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja saistīta ar zemes gabalu Ogrē, Ogres novadā, ar kad.nr. 7401 006 0551. Zemes īpašuma tiesības reģistrētas fiziskai personai.		
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Indra Plinte, asistents nekustamo īpašumu vērtēšanā		
Vērtējamā objekta apskati veica	26.03.2019.		
Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi			
<i>Ēkas apraksts:</i>			
Ēkas tips (sērija), gads	Ķieģeļu mūra ēka, celta 1972.g.	Koplietošanas telpu stāvoklis	Apmierinošs
Ēkas stāvoklis	Apmierinošs	Stāvu skaits ēkā	3
		Stāvs dzīvoklim	2
<i>Dzīvokļa apraksts:</i>			
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Apskates brīdī dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvokļa iekštelpu apdare nolietojusies. Dzīvokļa sanitārtehniskajā telpā ir demontēta vanna un tualetes pods. Dzīvoklim nepieciešams veikt telpu remonta darbus, tai skaitā daļēju iekšējo inženiertīklu nomaiņu. Apskates brīdī dzīvoklis nebija apdzīvots.		
Dzīvokļa izvietojums ēkā	Pirmās kāpņu telpas vidū.		
Pēdējā remonta/remontdarbu veikšanas gads			
Pēdējā remonta/remontdarbu raksturojums			

EIROEKSPERTS

Istabu skaits	2	Kopējā platība	39.8 m ²
Izolētu istabu skaits	2	Dzīvojamā platība	25.3 m ²
Ārtelpu platība	nav	Piezīmes	

Labiekārtojums, uzlabojumi:

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

Telpu raksturojums:

Telpu numurs	Telpas	Platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
1.	Istaba	16.6	balsināti	krāsotas	Krāsota dēļu grīda	koka	koka
2.	Istaba	8.7	balsināti	krāsotas	Krāsota dēļu grīda	koka	koka
3.	Virtuve	7.1	balsināti	krāsotas	Krāsota dēļu grīda	koka	koka
4.	Gaitenis	4.1	balsināti	krāsotas	Krāsota dēļu grīda	koka	
5.	Vannas istaba	3.3	balsināti	krāsotas	flīzes	koka	

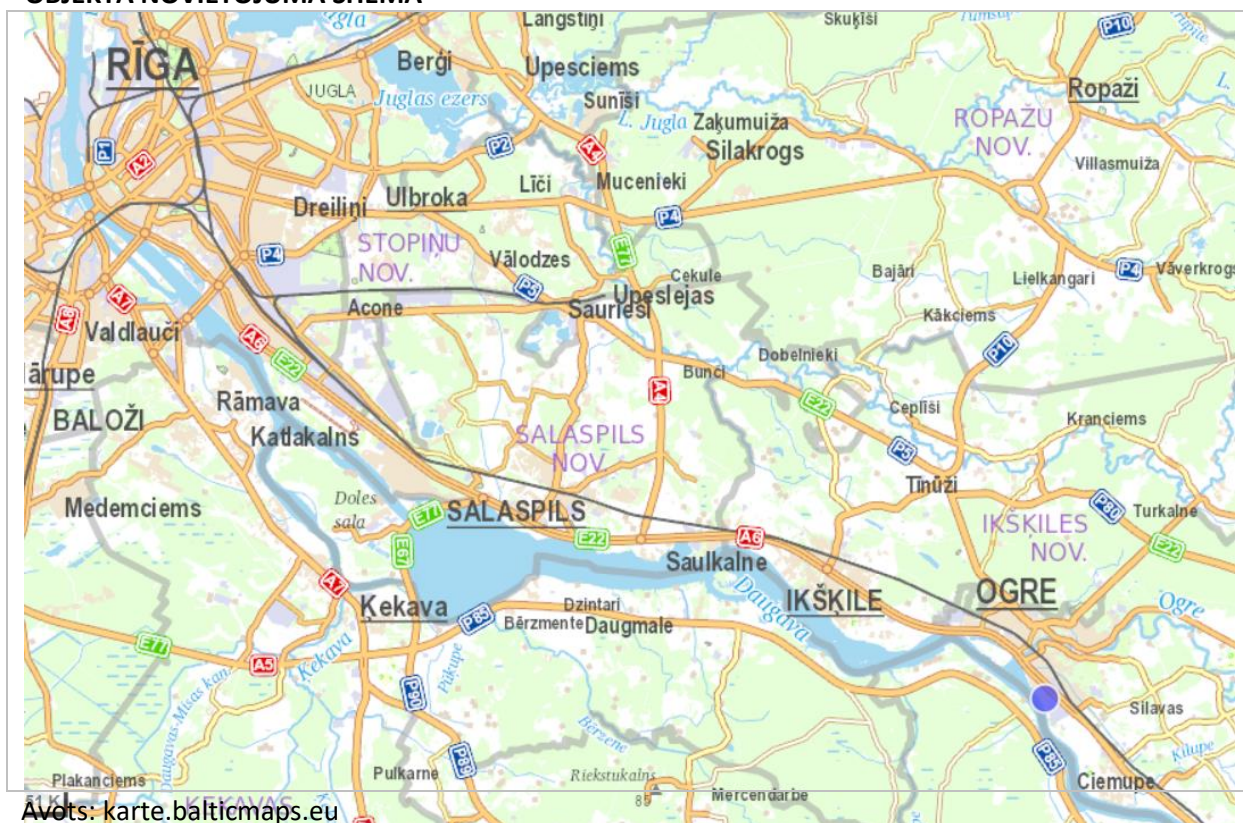
Uz vērtēšanas brīdi dzīvoklī ir demontēta vanna un tualetes pods. Tehniskais stāvoklis vērtējams kā ļoti slikts. Ir nepieciešams veikt kosmētisko remontu, tai skaitā daļēju iekšējo inženiertīklu nomaiņu un jaunu sanitārtehnisko aprīkojumu uzstādīšanu. Dzīvoklī ir pieslēgta pilsētas centrālā apkures sistēma.

Objekta novietojums

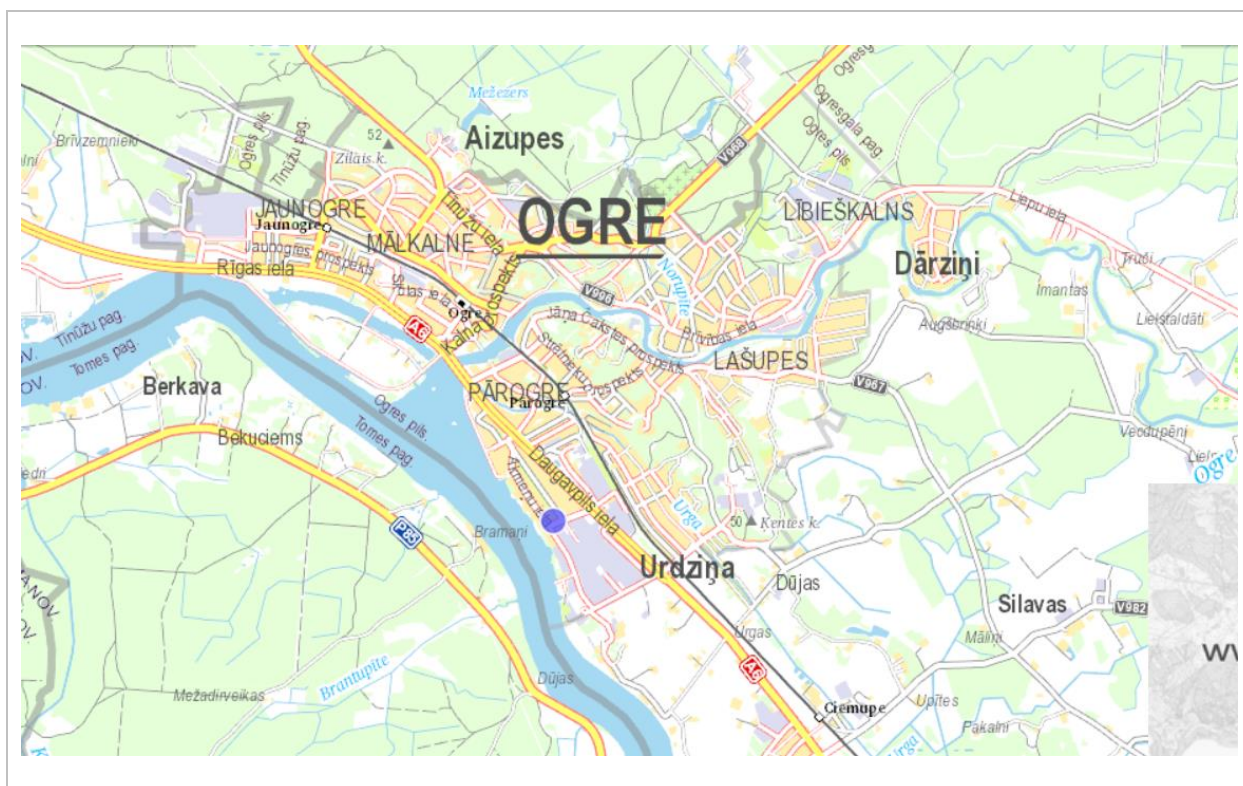
Reģions, pilsēta	Ogres novads, Ogres pilsēta, Pārogre, Vidzemes iela.
Izvietojums apdzīvotā vietā	Ogres pilsētas Pārogres daļā, starp autoceļu A6 Rīga-Daugavpils un Daugavas upi.
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Autobuss, vilciens.
Tuvāko tirdzniecības vietu raksturojums	Mazi pārtikas un saimniecības preču veikaliņi, lielveikali atrodas pilsētas centrālajā daļā.
Cita, būtiska, informācija	

Ēkas apkārtnē	Apkārtējo apbūvi raksturo daudzdzīvokļu nami, individuālās dzīvojamās mājas un atsevišķi ražošanas objekti.
Automašīnas novietnes iespējas	Neapsargājamā autostāvvietā.

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: karte.balticmaps.eu



Avots: karte.balticmaps.eu

OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



Ēkas fasāde



Kāpņu telpas ieejas durvis



Koplietošanas telpas



Dzīvokļa ārdurvis



Virtuve



Virtuve

EIROEKSPERTS



Istaba



Istaba



Istaba



Istaba



Istaba



Gaitenis



Sanitārtehniskā telpa

TIRGUS APSKATS

Dzīvokļu tirgus Ogres pilsētā kopumā vērtējams kā aktīvs.

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

Cenas būtiski ietekmē tādi faktori kā daudzdzīvokļu ēkas atrašanās vieta pilsētas 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 Ogres pilsētā piedāvājums dzīvokļu tirgū ir pietiekami plašs – tiek piedāvāti vairāk kā desmit divu istabu dzīvokļi ar piedāvātās cenas amplitūdu no 25 900 – 42 000 EUR, jeb rēķinot uz kvadrātmetru no 598-976 EUR/m² ar visām ārtelpu platībām, kas ir atkarīgs no dzīvokļu un ēkas tehniskā stāvokļa, apdares kvalitātes, ēkas atrašanās vietas pilsētas teritorijā u.c. faktoriem. Informācijas avots: www.ss.com.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo informāciju pēdējā gada laikā Ogrē ir notikuši vairāk kā desmit darījumi ar divu istabu dzīvokļiem un cenas amplitūdu no 264-1097 EUR/m², (13 000 – 49 000 EUR).

Tirgus vērtības aprēķins

Dzīvokļa vērtības aprēķinā izmantotas dzīvokļu iekštelpu platības, ārtelpu platība aprēķinā iekļauta ar korekcijas koeficientiem. Tā kā nav notikuši darījumi ar tik sliktas kvalitātes dzīvokļiem, tad salīdzināšanai tiek izmantoti labākas kvalitātes dzīvokļi, veicot korekciju uz dzīvokļa tehnisko stāvokli. Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1. Dzīvoklis Vidzemes ielā 2-6, Ogrē, Ogres novadā; 2-istabas, platība 47.3 m², tsk. ārtelpu nav, 2/3, ķieģeļu mūra ēka. Dzīvoklis apmierinošā/vidēji labā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa nav īpašumā. Darījums par summu: EUR 18 500; Datums: 2018. gada maijs;



Ēkas fasāde

Iekštelpu fotogrāfija

EIROEKSPERTS

2. Dzīvoklis Celtnieku ielā 4-19, Ogrē, Ogres novadā; 2-istabas, platība 38.3 m², tsk. ārtelpu nav, 2/3, ķieģeļu mūra ēka. Dzīvoklis apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa nav īpašumā. Darījums par summu: EUR 20 000; Datums: 2018. gada augusts;



Ēkas fasāde



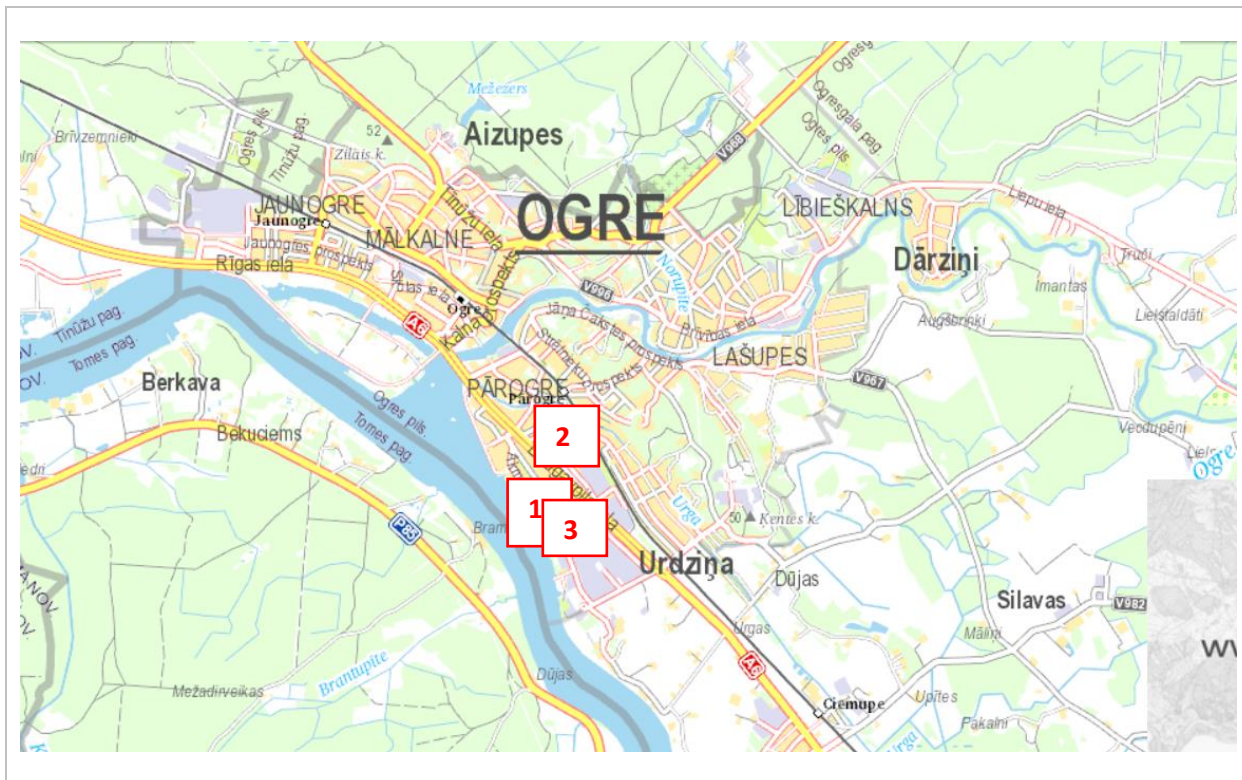
Iekštelpu fotogrāfija

3. Dzīvoklis Vidzemes ielā 2-13, Ogrē, Ogres novadā; 2-istabas, platība 49 m², tsk. ārtelpu nav, 2/3, ķieģeļu mūra ēka. Dzīvoklis apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa nav īpašumā. Darījums par summu: EUR 22 000; 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 ģpašums Nr.1	Salīdzināmais ģpašums Nr.2	Salīdzināmais ģpašums Nr.3
Adrese	Vidzemes 2-5	Vidzemes 2-6	Celtnieku 4-19	Vidzemes 2-13
Platība	39.80	47.30	38.30	49.00
Ārtelpu platība, m ²	-	-	-	-
Aprēķinos izmantotā iekštelpu platība, m ²	39.80	47.30	38.30	49.00
Istabu skaits	2	2	2	2
Stāvs/stāvu sk.	2/3	2/3	2/3	2/3
Pārdošanas cena, EUR		18 500	20 000	22 000
1 m ² cena, EUR		391	522	449
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas, %		
Pārdošanas apstākļi				
Rajona prestižs				
Stāvs, atrašanās vieta ēkā				
Ēkas tehniskais stāvoklis				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-25	-20	-20
Dzīvokļa platība		5	0	5
Demontētas sanitārtehniskās iekārtas		-5	-5	-5
Zemes domājāmā daļa				
Dzīvokļa plānojums				
Kopējās korekcijas		-25	-25	-20
Koriģētā 1 m² pārdošanas cena, EUR	348	293	392	359
Aprēķinātā vērtība, EUR	13 853			
Noapaļojot dzīvokļa vērtība, EUR	13 900			

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr. 5, Vidzemes ielā 2, Ogrē, Ogres novadā, kadastra numurs 7401 900 6527 aprēķinātā tirgus vērtība 26.03.2019 ir:

13 900 EUR;- (trīspadsmit tūkstoši deviņi 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 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
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:

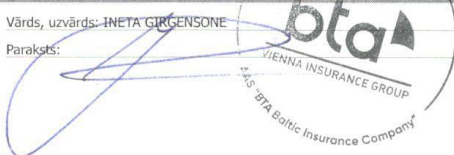
- Ja polisē norādītā apdrošināšanas prēmija netiek samaksāta polisē norādītajā termiņā un apmērā, tad apdrošināšanas līgums nav stājies spēkā no tā noslēgšanas brīža.
- Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir BTA Valdes 23.01.2007. apstiprinātie „BTA Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr.20.1.”, kuri ir atrodami <http://www.bta.lv>. Apdrošinājumaņēmējs ar apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazinies, tie viņam pilnībā ir saprotami un pieņemami. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA Klientu atbalsta dienesta dienakts tālruni +371 26121212.
- 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 Zilomus

Paraksts:



1/2



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

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

Tel.: +371 26 12 12 12
Fakss: +371 67025190
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

Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1696 - 5

Kadastra numurs: 74019006527

Vidzemes iela 2 - 5, Ogre, Ogres nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 5.		39.8 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 74010060551004). <i>Žurn. Nr. 300004804033, lēmums 19.03.2019., tiesnese Lauma Aina Keidena</i>	3981/120449	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024455.	1	
1.2. Pamats: 2019.gada 6.marta Ogres novada pašvaldības izziņa par nekustamo īpašumu. <i>Žurn. Nr. 300004804033, lēmums 19.03.2019., tiesnese Lauma Aina Keidena</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 19.03.2019. 16:47:29.

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: ... 74019006527

2. Nekustamā īpašuma sastāvs

2.1. Telpu grupas:

2.1.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu: ... 74010060551004005

Adrese: ... Vidzemes iela 2 - 5, Ogre, Ogres nov.

2.2. Pie nekustamā īpašuma piederoša domājamā daļa:

2.2.1. Būve ar kadastra apzīmējumu: ... 74010060551004

Adrese: ... Vidzemes iela 2, Ogre, Ogres nov.

Domājamās daļas: ... 3981/120449

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: ... 39.8

4. Nekustamā īpašuma tiesību nostiprinājums

4.1. Zemesgrāmatas nodalījuma numurs: ... Nav

4.2. Apgabaltiesu zemesgrāmatu nodaļas nosaukums: ... Nav

5. Dati par nekustamā īpašuma piederību un nomniekiem

5.1. Informācija par nekustamā īpašuma piederību

NPK	Vārds uzvārds/ nosaukums	Personas kods/ reģistrācijas numurs	Adrese	Īpašuma tiesību statuss	Dom. Daļas	Īpašuma kadastra numurs/būves kadastra apzīmējums	Iznomātā objekta kadastra apzīmējums	Iznomātā nekustamā īpašuma kadastra numurs
1	Ogres novada pašvaldība	90000024455	Brīvības iela 33, Ogre, Ogres nov., LV-5001	Tiesiskais valdītājs	1/1	74019006527	Neregistrē	Neregistrē

19. Nomas pamatdati

19.1. Noma nav reģistrēta

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā: ... 8959 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība: ... 8959 EUR

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

20.3.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu: ... 74010060551004005

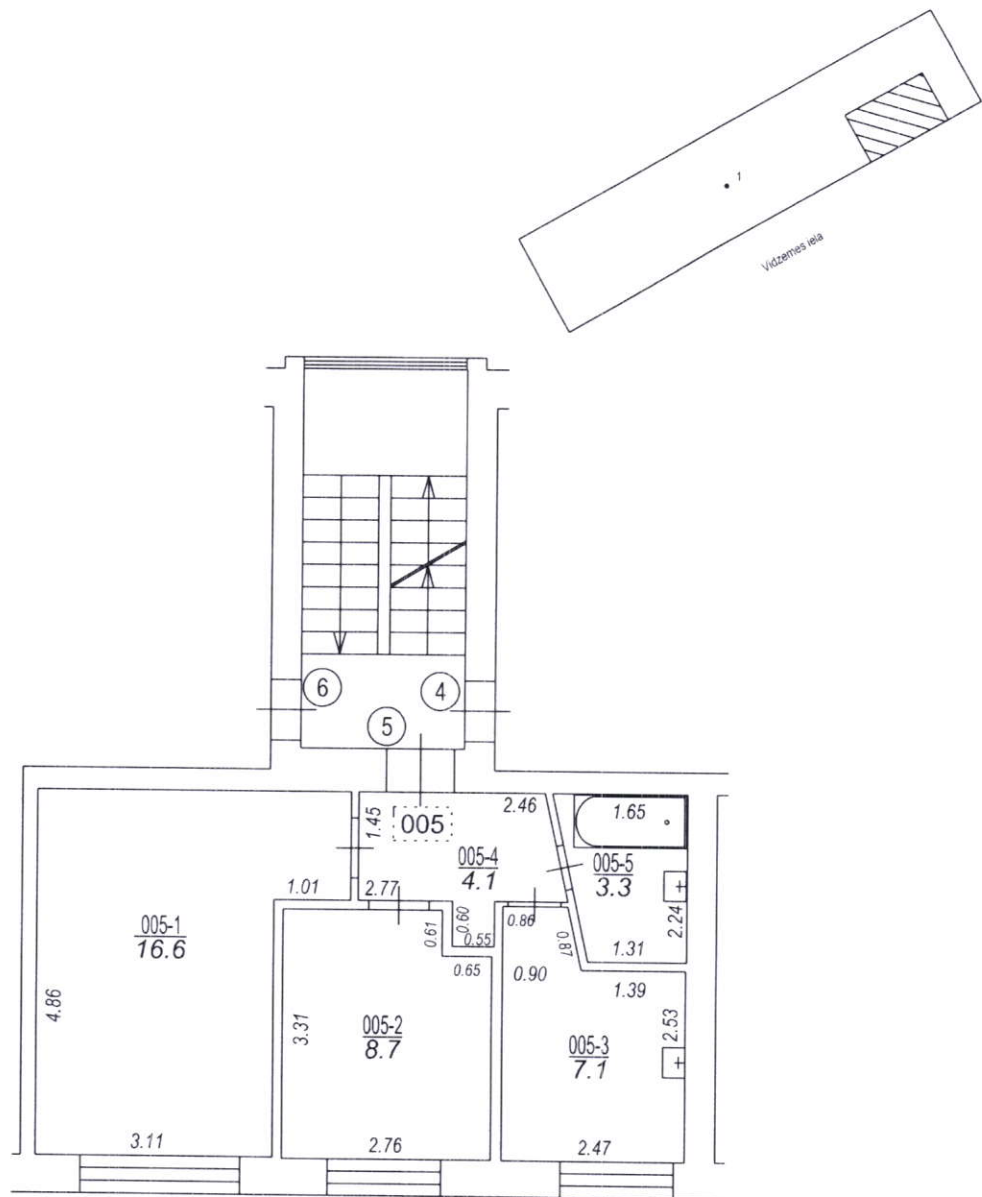
Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
7747 EUR	30.07.2018	Neregistrē

20.3.2. Būve ar kadastra apzīmējumu: ... 74010060551004

Kadastrālā vērtība *	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
1211.83 EUR	18.10.2018	Neregistrē

21. Atzīmes

21.1. Īpašumā nav reģistrēta neviena atzīme



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	295068.48	537549.91

Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
74010060551004005	1 : 100	2



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
74019006527	-	8959	1696	Ogre, Ogres novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	5
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	8959
Kopplatība:	39.80
Platības mērvienība:	m ²

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
74010060551004005	Vidzemes iela 2 - 5, Ogre, Ogres nov., LV-5001	7747
Kadastrālā vērtība (EUR):		7747
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2019
Nosaukums:		Dzīvoklis
Lietošanas veids:		1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):		2
Telpu skaits:		5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		17.11.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	39.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	39.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	39.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	25.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	14.5
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	2.6	2.6	16.60	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	2.6	2.6	8.70	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	2.6	2.6	7.10	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	2.6	2.6	4.10	-
5			2	2.6	2.6	2.6	3.30	-

Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa					
---------------	---------------------	--	--	--	--	--

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Dokuments
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Dokuments
Kurināmais. Gāze		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 30.07.2018

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
74010060551004	Vidzemes iela 2, Ogre, Ogres nov., LV-5001	1211.83	3981/120449	-

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	74019006527	Brīvības iela 33, Ogre, Ogres nov., LV-5001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ogres pilsētas zemesgrāmata	19.03.2019	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums kadastra objekta reģistrācijai/datu aktualizācijai	26.11.2018	-	Ogres novada pašvaldība
Iesniegums kadastra objekta reģistrācijai/datu aktualizācijai	27.06.2018	2-5.1/1831	Ogres novada pašvaldība
Izziņa par kadastra objekta piederību	12.06.2018	1-10/108	Ogres novada pašvaldības aģentūra Ogres namsaimnieks

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