

## Nekustamā īpašuma



## **"Bangas" - 3, Birzgales pagasts, Ogres novads**

Tirgus vērtības aprēķins

**SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"**

2022.gada 27.septembris

Par nekustamā īpašuma  
**"Bangas" - 3, Birzgales pagasts, Ogres novads**  
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību. Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **divistabu dzīvokļa** ar kopējo platību **41,0 m<sup>2</sup>**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **410/1643** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 7444 003 0144 001) un palīgēkas (kadastra apzīmējums 7444 003 0144 002), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Birzgales pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000182307 - 3** ar kadastra Nr. **7444 900 0256**. Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamais atsavināšanai**.

Tirgus vērtība – 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. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 16.septembrī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

**1 900,- EUR**  
**(Viens tūkstotis deviņi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis  
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

## Saturs

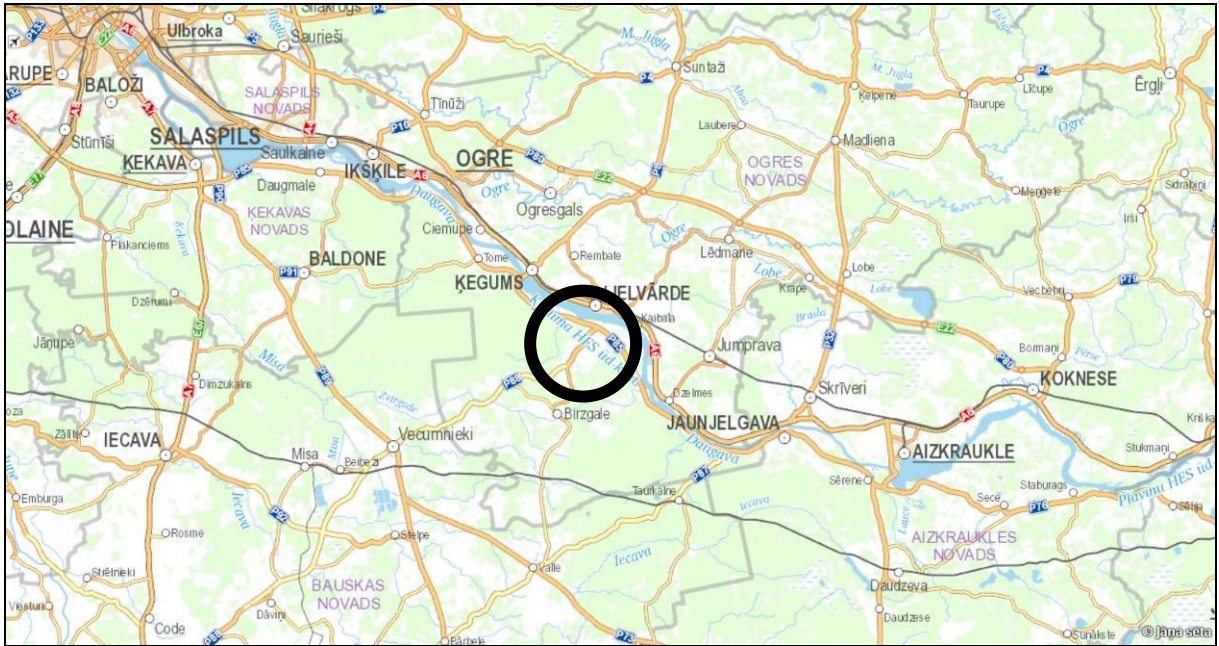
1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts .....	4
2. Novietnes plāns .....	5
3. Situācijas plāns .....	6
4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtņē.....	7
5. Dzīvokļa plāns .....	8
6. Foto attēli .....	9
7. Vērtības definīcija.....	11
8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	11
9. Tirgus analīze.....	13
10. Atrašanās vieta .....	14
11. Ēkas īss apraksts .....	14
12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība .....	14
13. Dzīvokļa īss apraksts .....	15
14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....	16
15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību .....	16
16. Novērtēšanas pieejas.....	17
17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....	17
18. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	18
19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	19
20. Iegūtā vērtība .....	20
21. Neatkarības apliecinājums .....	20
22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....	21

## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

<b>Novērtējamais īpašums:</b>	Divistabu dzīvoklis <b>"Bangas" - 3, Birzgales pagasts, Ogres novads</b>
<b>Kadastra Nr.:</b>	<b>7444 900 0256</b>
<b>Īpašnieks:</b>	<b>Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā</b>
<b>Objekta juridiskais apraksts:</b>	Īpašuma tiesības reģistrētas <b>Birzgales pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000182307 - 3</b>
<b>Kopējā platība:</b>	<b>41,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Novietojums ēkā:</b>	<b>2/2</b>
<b>Esošais izmantošanas veids:</b>	Dzīvoklis
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</b>	Dzīvoklis
<b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
<b>Vērtējuma mērķis:</b>	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai</b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	Netika konstatēti
<b>Vērtības:</b>	
<b>Tirgus vērtība:</b>	<b>1 900,- EUR (Viens tūkstotis deviņi simti euro)</b>
<b>Vērtības indikatori:</b>	
<b>Tirgus vērtība par m<sup>2</sup>:</b>	<b>46,- EUR</b>
<b>Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:</b>	<b>2022.gada 16.septembrī</b>
<b>Piezīmes:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apsekojot īpašumu vērtētājs konstatēja, ka ir slēgtas dzīvojamās mājas ārdurvis, kas liedz piekļuvi dzīvoklim. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un ārējās īpašuma apskates, tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekštelpas ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī.</li> <li>• Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.</li> </ul>

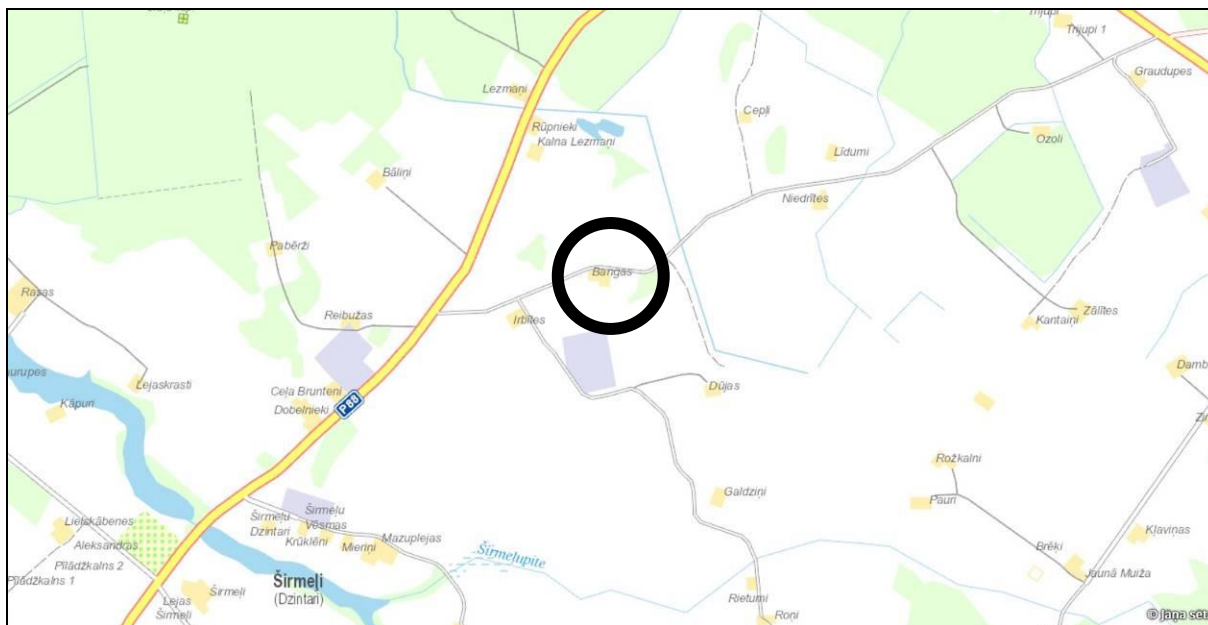


## 2. Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

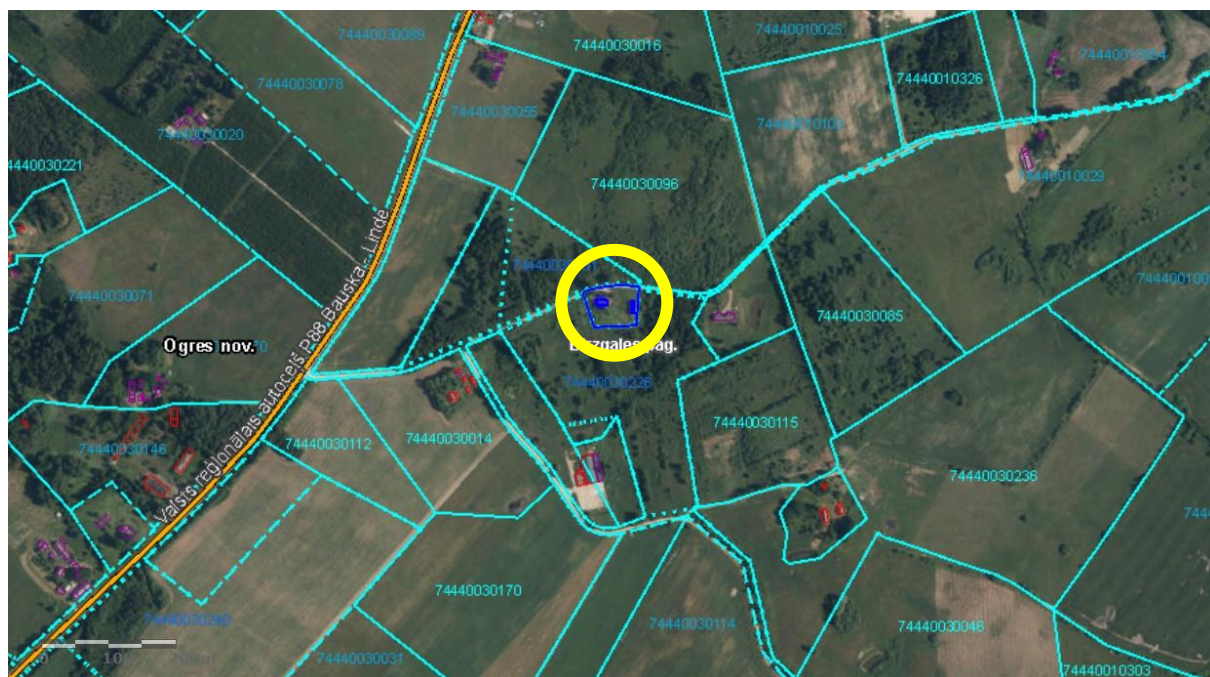
### 3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta



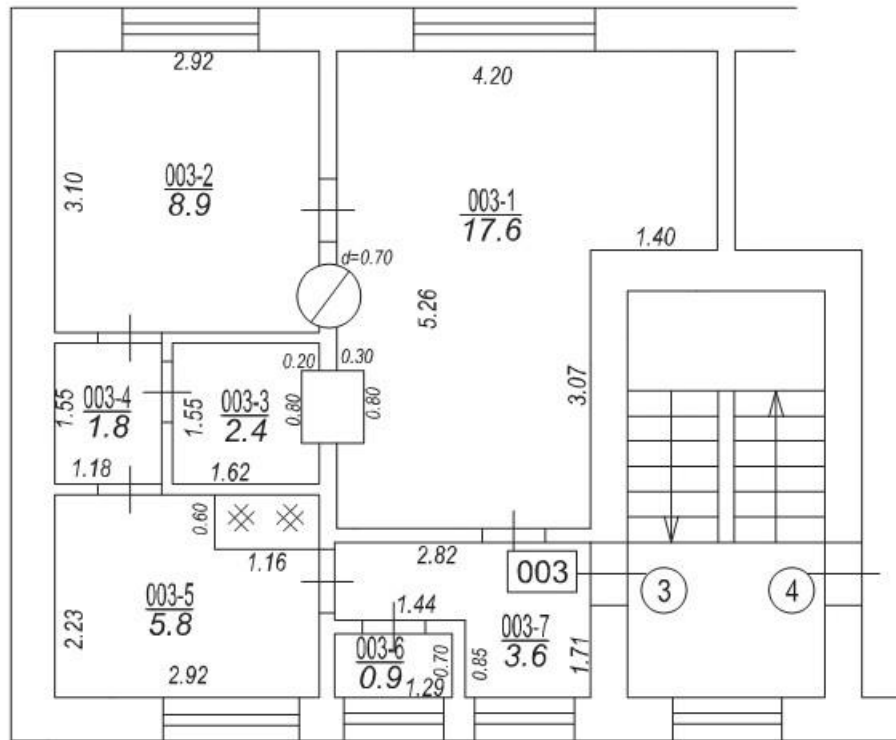
## 4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē



Dzīvojamā māja atrodas uz pašvaldībai piederoša zemes gabala un tas **NAV** iekļauts novērtējamā īpašuma sastāvā.

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2022.gads.

## 5. Dzīvokļa plāns





## 6. Foto attēli



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja





**Dzīvokļa logi**



**Dzīvokļa logi**



**Dzīvojamās mājas ārdurvis**



**Dzīvojamās mājas ārdurvis**



**Palīgēka**



**Piebraucamais ceļš**

## 7. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam 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.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

**Vērtēšanas datums** izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 16.septembrī**.

## 8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

**Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:**

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

**Ierobežojošie faktori:**

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- 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 nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;

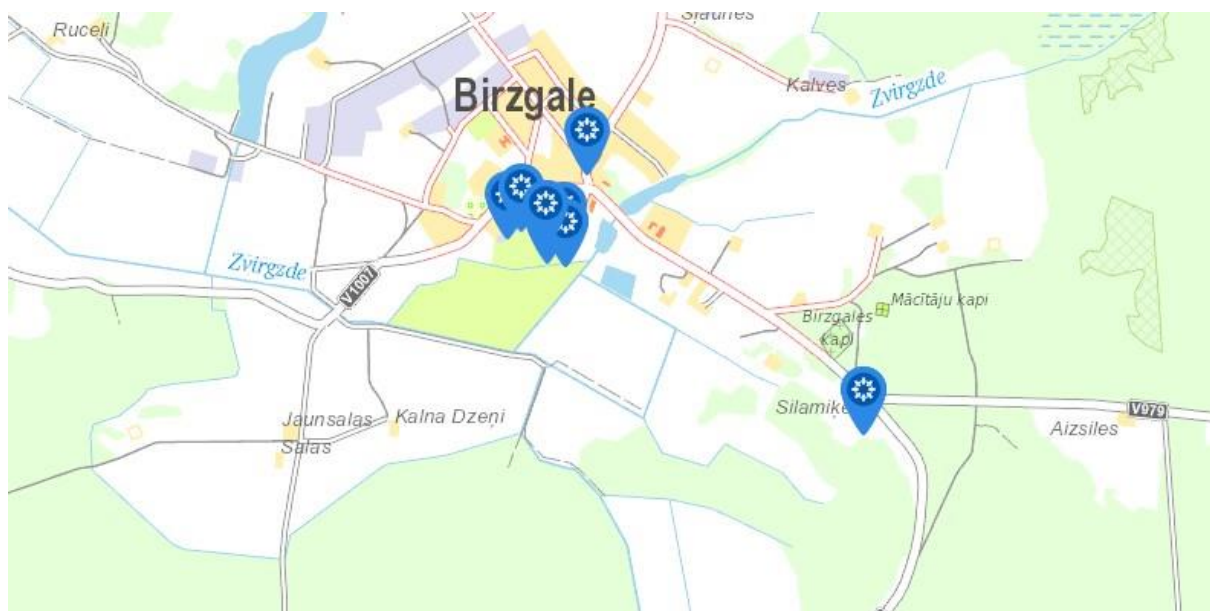


- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

## 9. Tirgus analīze

Dzīvokļu pārdevumi Birzgales pagastā pēdējo 2 gadu laikā:

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Platība, m <sup>2</sup> ↓	Zeme, m <sup>2</sup> ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m <sup>2</sup> ↓	Veids ↓
Dzīvoklis	Kalna iela 1 - 12, Birzgale, Birzgales pag., Ogres nov.	D	30/04/2021	1986	3/3	2	55.2	0	4 000	72	Mākslīgie materiāli
Dzīvoklis	Nākotnes iela 15 - 8, Birzgale, Birzgales pag., Ogres nov.	D	02/11/2020		2/2	2	41.9	0	3 500	84	Ķieģeļi
Dzīvoklis	Nākotnes iela 9 - 5, Birzgale, Birzgales pag., Ogres nov.	D	09/11/2020	1980	3/3	2	60.1	0	12 000	200	Dzelzsbetons
Dzīvoklis	Nākotnes iela 9 - 7, Birzgale, Birzgales pag., Ogres nov.	D	09/02/2021	1980	1/3	3	75.9	0	4 800	63	Dzelzsbetons
Dzīvoklis	Silamiķeļi - 7, Birzgale, Birzgales pag., Ogres nov.	D	09/02/2021		2/2	2	36.4	0	750	21	Ķieģeļi
Dzīvoklis	Kalna iela 3 - 29, Birzgale, Birzgales pag., Ogres nov.	D	26/02/2021	1990	2/3	1	36.0	0	2 000	56	Dzelzsbetons
Dzīvoklis	Nākotnes iela 5 - 10, Birzgale, Birzgales pag., Ogres nov.	D	27/10/2021	1980	2/3	2	58.2	0	13 000	223	Dzelzsbetons
Dzīvoklis	Silamiķeļi - 7, Birzgale, Birzgales pag., Ogres nov.	D	22/02/2021		2/2	2	36.4	0	2 600	71	Ķieģeļi
Dzīvoklis	Kalna iela 3 - 1, Birzgale, Birzgales pag., Ogres nov.	D	22/02/2021	1990	1/3	2	53.3	0	5 300	99	Dzelzsbetons
Dzīvoklis	Lindes iela 1 - 1, Birzgale, Birzgales pag., Ogres nov.	D	11/06/2021	1959	1/2	2	53.5	0	5 000	93	Kokmateriāli
Dzīvoklis	Nākotnes iela 13 - 10, Birzgale, Birzgales pag., Ogres nov.	D	01/02/2021	1973	2/3	2	60.5	0	2 000	33	Mākslīgie materiāli
Dzīvoklis	Nākotnes iela 9 - 16, Birzgale, Birzgales pag., Ogres nov.	D	27/04/2021	1980	2/3	2	60.7	0	6 000	99	Dzelzsbetons



Aktuālie dzīvokļu piedāvājumi Birzgales pagastā lietotnē [www.ss.com](http://www.ss.com) :

Sludinājumi	datums	Ciems	Ist.	m2	Stāvs	Sērija	Cena, m2	Cena
<input type="checkbox"/> 		Birzgale Kalna 1	3	79	1/3	Specpr.	367 €	29,000 €
<input type="checkbox"/> 		Zvirgzde 7	2	47	2/2	Hrušč.	74 €	3,500 €

## 10. Atrašanās vieta

<b>Novietojums:</b>	Novērtējamais īpašums atrodas Ogres novadā, Birzgales pagastā, starp Jaunjelgavas šoseju (P85) un apdzīvotu vietu Birzgali.
<b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b>	Piekļūšana pie īpašuma pa grants seguma ceļu, līdz asfaltētai P88 ~ 500 m, pa kuru kursē vietējās nozīmes autobusi.
<b>Apkārtne, infrastruktūra:</b>	Apkārtne – lauku viensētas un lauksaimniecības ēkas. Infrastruktūras objekti atrodas pagasta centrā Birzgalē ~ 8 km attālumā no vērtējamā īpašuma.

## 11. Ēkas īss apraksts

<b>Ēka/projekts:</b>	<b>Padomju laikā celta silikātķieģeļu 4-dzīvokļu māja</b>
<b>Stāvu skaits ēkā:</b>	2 + pagrabstāvs
<b>Koplietošanas telpu stāvoklis:</b>	Slikts
<b>Lifti:</b>	—
<b>Ekspluatācijas uzsākšanas gads:</b>	1965.
<b>Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:</b>	—
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Slikts
<b>Inženiertehniskās komunikācijas:</b>	VZD reģistrētās inženiertehniskās komunikācijas – aukstā ūdens apgāde, elektroapgāde, kanalizācija. Uz apskates brīdi visticamāk tās visas ir atslēgtas.

## 12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība

<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	<b>01.01.2022.</b>
<b>Kopējā kadastrālā vērtība:</b>	<b>1147,- EUR</b>
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	875,- EUR
t.sk. zemes d.d. kadastrālā vērtība:	Nav īpašumā
t.sk. būves 001 d.d. kadastrālā vērtība:	198,39 EUR
t.sk. būves 002 d.d. kadastrālā vērtība:	73,62 EUR



### 13. Dzīvokļa īss apraksts

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	17.6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	2.6	2.6	8.9	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	2.6	2.6	2.4	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	2.6	2.6	1.8	-
5	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	2.6	2.6	5.8	-
6	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	2.6	2.6	0.9	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	2.6	2.6	3.6	-

- Apsekojot īpašumu vērtētājs konstatēja, ka ir slēgtas dzīvojamās mājas ārdurvis, kas liedz piekļuvi dzīvoklim. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un ārējās īpašuma apskates, tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekštelpas ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī.
- Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

## 14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **dzīvoklis**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

## 15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

**Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:**

- Īpašums atrodas klusā un tīrā vidē
- Asfaltēta šoseja ~ 500 m attālumā, pa kuru kursē vietējās nozīmes autobusi

**Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:**

- Dzīvojamā māja netiek apdzīvota, visticamāk ir atslēgtas visas inženiertehniskās komunikācijas
- Infrastruktūras objekti neatrodas blakus
- Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpas ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī
- Zemes zem mājas domājamās daļas neietilpst īpašuma sastāvā

## 16. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai Īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā Īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā Īpašuma tirgus vērtību.

## 17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem Īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa Īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie Īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs Īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par Īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga Īpašuma iegādi vai nomu.

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. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā Īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

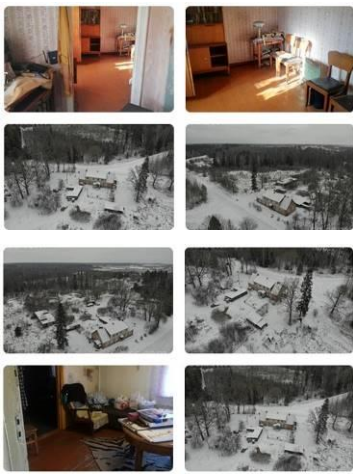
Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo Īpašumu un salīdzināmiem Īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsnis attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – daudz labāks. Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsnis attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – daudz sliktāks.un citu profesionāļu konsultācijas, kuri ir labi informēti par cenām konkrētiem Īpašuma veidiem.




## 18. Salīdzināmo objektu īss apraksts


### Salīdzināmais objekts Nr. 1

	<b>Adrese:</b>	<b>“Silamiķeļi” – 7, Birzgale, Birzgales pagasts, Ogres novads</b>
	<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b>	36,4
	<b>Istabu skaits:</b>	2
	<b>Ēka/projekts:</b>	Silikātķieģeļu daudzdzīvokļu māja
	<b>Novietojums ēkā:</b>	2/2
	<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Apmierinošs / slikts
	<b>Pārdošanas datums:</b>	22.02.2022.
	<b>Cena:</b>	<b>2 600,- EUR</b>
	<b>Zemes īpašuma tiesības:</b>	Ir īpašuma sastāvā

### Salīdzināmais objekts Nr. 2

	<b>Adrese:</b>	<b>“Pumpuri 2” – 2, Birzgales pagasts, Ogres novads</b>
	<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b>	47,5
	<b>Istabu skaits:</b>	2
	<b>Ēka/projekts:</b>	1970.gadā celta ķieģeļu māja
	<b>Novietojums ēkā:</b>	1/2
	<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Apmierinošs / slikts
	<b>Pārdošanas datums:</b>	25.11.2019.
	<b>Cena:</b>	<b>2 000,- EUR</b>
<b>Zemes īpašuma tiesības:</b>	Ir īpašuma sastāvā	

### Salīdzināmais objekts Nr. 3

	<b>Adrese:</b>	<b>“Zvirgzde” – 7, Birzgales pagasts, Ogres novads</b>
	<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b>	47,4
	<b>Istabu skaits:</b>	2
	<b>Ēka/projekts:</b>	1968.gadā celta ķieģeļu māja
	<b>Novietojums ēkā:</b>	2/2
	<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Apmierinošs / slikts
	<b>Pārdošanas datums:</b>	Piedāvājums
	<b>Cena:</b>	<b>3 500,- EUR</b>
	<b>Zemes īpašuma tiesības:</b>	Nav īpašuma sastāvā

## 19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamo īpašums	1			2			3		
Ēka/projekts	Ķieģeļu māja	Ķieģeļu māja			Ķieģeļu māja			Ķieģeļu māja		
Cena, EUR	---	2 600			2 000			3 500		
Platība, m2	41	36,4			47,5			47,4		
Cena par m2, EUR	---	71,43			42,11			73,84		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	22.02.2022.	0%	0	25.11.2019.	15%	6,32	Piedāvājums	-15%	-11,08
<b>Koriģējamā vērtība:</b>	---	<b>71,43</b>			<b>48,43</b>			<b>62,76</b>		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	2,42	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Nedaudz labāks	-5%	-3,57	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums ēkā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Nedaudz mazāks	-3%	-2,14	Nedaudz lielāks	5%	2,42	Nedaudz lielāks	5%	3,14
Projekta kvalitāte, dzīvokļa plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-3,57	Nedaudz labāks	-5%	-2,42	Nedaudz labāks	-5%	-3,14
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-3,57	Nedaudz labāks	-5%	-2,42	Nedaudz labāks	-5%	-3,14
Dzīvokļa inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-3,57	Nedaudz labāks	-5%	-2,42	Nedaudz labāks	-5%	-3,14
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-3,57	Nedaudz labāks	-5%	-2,42	Nedaudz labāks	-5%	-3,14
Papildus aprīkojums		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes domājamās daļas īpašuma tiesības		Ir īpašumā	-5%	-3,57	Ir īpašumā	-5%	-2,42	Nav īpašumā	0%	0
<i>Kopējā korekcija par m2, EUR</i>		<b>47,87</b>	<b>-33%</b>	<b>-23,56</b>	<b>41,17</b>	<b>-15%</b>	<b>-7,26</b>	<b>53,34</b>	<b>-15%</b>	<b>-9,42</b>
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR</b>	<b>47,46</b>									
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR</b>	<b>1 900</b>									

## 20. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**:

**Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:**

**1 900,- EUR**  
**(Viens tūkstotis deviņi simti euro)**

## 21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atbildība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

**Vērtētāja asistents:** \_\_\_\_\_  
(Mareks Miķelsons)

**Sertificēts vērtētājs:** \_\_\_\_\_  
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

## 22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

### Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas

### Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija

## Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Birzgales pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000182307 - 3

Kadastra numurs: 74449000256

"Bangas" - 3, Birzgales pag., Ogres nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr.3.		41 m <sup>2</sup>
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 74440030144001).	410/1643	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 74440030144002). <i>Žurn. Nr. 300005654182, lēmums 29.08.2022., tiesnese Glorija Sorokina</i>	410/1643	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.	1	
1.2. Pamats: 2022.gada 6.janvāra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2022.gada 6.janvāra spriedums lietā Nr.C30695321, 2022.gada 3.maija nodošanas un pārņemšanas akts. <i>Žurn. Nr. 300005654182, lēmums 29.08.2022., tiesnese Glorija Sorokina</i>		

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Dace Šmēdiņa. Pieprasījums izdarīts 30.08.2022. 9:53:46.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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.



VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS  
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums: .....74440030144001003  
Nosaukums: .....Dzīvoklis  
Adrese: ..... "Bangas" - 3, Birzgales pag., Ogres nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums: .....06.05.2005

Izdrukas ID: 390002593251	Izdrukas datums: 30.06.2022	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

## Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....74440030144001003

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....74440030144001

10.1.1. Adrese:....."Bangas", Birzgales pag., Ogres nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....288.4

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....130.7

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....5

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1965

10.1.11. Nolietojums (%):.....60

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....Nav

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....06.05.2005

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....

74440030144

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....74440030144001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 74440030144001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1965	60
Ārsienas un karkasi	Nav	Silikātkieģeļi	Nav	1965	60
Pārsegumi	Nav	Kokmateriāli	Nav	1965	70
Jumts (segums)	Nav	Azbestcements	Nav	1965	70

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 74440030144001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	130.7 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	288.4 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	980 kub.m.	Nav	Nav

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....74440030144001003

14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....41

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

Izdrukas ID: 390002593251	Izdrukas datums: 30.06.2022	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m <sup>2</sup> ).....	41
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> ).....	26.5
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	14.5
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

#### 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	74440030144001003
16.1.1. Adrese:.....	"Bangas" - 3, Birzgales pag., Ogres nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	2
16.1.5. Telpu skaits:.....	7
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	41
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	06.05.2005
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	74440030144001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	74440030144

#### 17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....74440030144001003

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.6	2.6	2.6	17.6	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.6	2.6	2.6	8.9	Nav
3	Vannas istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	2.6	2.6	2.4	Nav
4	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	2.6	2.6	1.8	Nav
5	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	2.6	2.6	5.8	Nav
6	Tualete	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	2.6	2.6	0.9	Nav
7	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	2.6	2.6	3.6	Nav

#### 18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums.....74440030144001003

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

18.1.1. Labiekārtojumu datums:.....Nav

Izdrukā ID: 390002593251	Izdrukā datums: 30.06.2022	3 no 3
--------------------------	----------------------------	--------

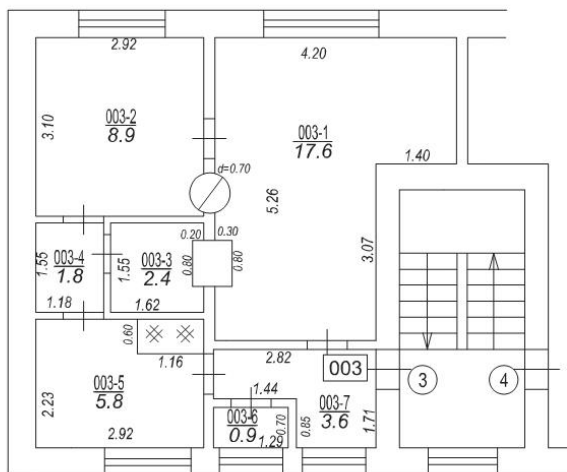
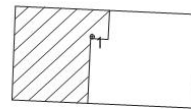
Skaidrojumi:

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

Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	282975.58	549205.95

Ceļš



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
74440030144001003	1 : 100	4



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
74449000256	-	1147	-	Birzgales pagasts, Ogres novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	-
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1147
Kopplatība:	41.00
Platības mērvienība:	m <sup>2</sup>
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	-
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
74440030144001003	"Bangas" - 3, Birzgales pag., Ogres nov., LV-5033	875
Kadastrālā vērtība (EUR):	875	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	875 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	664 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	7	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	06.05.2005	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	41
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	41
Dzīvokļu platība (kv.m.):	41
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	26.5
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	17.6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	2.6	2.6	8.9	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	2.6	2.6	2.4	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	2.6	2.6	1.8	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	2.6	2.6	5.8	-
6	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	2.6	2.6	0.9	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	2.6	2.6	3.6	-

**Reģistrētie labiekārtojumi**

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

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
74440030144001	"Bangas", Birzgales pag., Ogres nov., LV-5033	198.39	410/1643	-
74440030144002	"Bangas", Birzgales pag., Ogres nov., LV-5033	73.62	410/1643	Jā

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003192154	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"	1/1	juridiska persona	74449000256	Krišjāna Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1010
Citi vārdi:			-		
Īpašumtiesību statuss:			Tiesiskais valdītājs		

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.05.2022	1.17/3353	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA
Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	03.05.2022	-	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA, Valsts ieņēmumu dienests

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

KOMERCREĢISTRA IESTĀDE  
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

# KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

**Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"**

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

**Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692**

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

 Stūrmane Sanita



Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrs, Pērses iela 2, Rīga, LV-1011, Latvija Tālr. 7031703, Fakss (371) 7031793, e-pasts: riga@ur.gov.lv, internets: http://www.ur.gov.lv

C 015804



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

## Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

*SIA «VGG Ekspertu grupa»*  
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2020. gada 22. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrim

datums

  
A. Kandeļa

LĪVA Kompetences  
uzraudzības biroja vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

**Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas  
POLISE NR. 776648256**



**Līguma darbības periods**

No **04.08.2022** plkst. 00:00 līdz **03.08.2023** plkst. 23:59  
Noslēgšanas datums: 27.07.2022  
Retroaktīvais datums: **04.08.2021**  
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

**Apdrošinājuma ņēmējs**

Nosaukums: **VCG Ekspertu grupa, SIA**  
Reģ. Nr.: **40003554692**  
Adrese: **Krišjāņa Barona iela 31, Rīga, LV-1011**

**Apmaksas nosacījumi**

**Kopējā prēmija: 570.55 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 55 centi)**

Prēmija apmaksai: 570.55 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 55 centi)

Apmaksas termiņš: 04.08.2022

Bankas rekvizīti:

Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362
AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708
AS Swedbank	LV13HABA0551008461190
AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899

**Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!**

Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

**Atbildības limits**

Kopējais atbildības limits: **500 000 EUR**

Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **500 000 EUR**

Pašrisks: **1 400 EUR**

**Apdrošinātā profesionālā darbība**

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;  
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

**Apdrošināšanas teritorija**

Latvija.

**Apdrošināšanas noteikumi**

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 06

Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr. 58.03

Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"

Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"

Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"

Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"

**Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atļidzināti**

tiek apdrošināts

**Tiešie finansiālie zaudējumi**

**Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu**

**No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi**

**Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju**

**Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa**

**Tiesāšanas izdevumi**

**Glābšanas izdevumi**

**Ekspertīzes izdevumi**

**Juridisko pakalpojumu izdevumi**

**Paplašinātais  
segums /  
Apakšlimits**

**10% no viena  
gadījuma limita**





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

**LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. *92*

*Pēteris Strautmanis*

vārds, uzvārds

*300180-11224*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
*2005. gada 22. decembra*

datums

Sertifikāts piešķirts  
*2020. gada 23. decembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz  
*2025. gada 22. decembrim*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors