

NOVĒRTĒJUMS NR. 6671.0823  
NOVĒRTĒŠANAS DATUMS: 23.08.2023.

***NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA***  
***OZOLU IEĻA 45, IKŠKĪLE, OGRES NOVADS.***  
***NOVĒRTĒJUMS***



**PASŪTĪTĀJS:**

**ANDRIS ĀBOLS**

**IZPILDĪTĀJS:**

**SIA "VESTABALT", KOMPETENCES SERTIFIKĀTS NR. 24**

**PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
OZOLU IELA 45, IKŠKILE, OGRES NOVADS  
TIRGUS VĒRTĪBAS NOVĒRTĒJUMU**

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma Ozolu iela 45, Ikšķile, Ogres novads, kadastra numurs 74050010247 novērtēšanu. Mūsu darba mērķis bija noteikt konkrētā īpašuma visiespējamāko tirgus vērtību pie esošā stāvokļa un pie nosacījuma, ka tā sastāvā esošo garāžas ēkas, kadastra apzīmējums 74050010247003, un dzīvojamā ēkas, kadastra apzīmējums 74050010247001 kopējā platība pēc esošo pārbūvju legalizācijas nebūtu mazāka kā  $170,1m^2$ , uz vērtēšanas datumu – 2023.gada 23.augustu. Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem.

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma Ozolu iela 45, Ikšķile, Ogres novads, kadastra numurs 74050010247, (turpmāk – objekta), pie esošā stāvokļa un pie nosacījuma, ka tā sastāvā esošo garāžas ēkas kadastra apzīmējums 74050010247003 un dzīvojamās ēkas kadastra apzīmējums 74050010247001 kopējā platība pēc esošo pārbūvju legalizācijas nebūtu mazāka kā  $170,1m^2$ , tirgus vērtība uz novērtēšanas datumu 2023.gada 23.augustu ir nosakāma :**

**EUR 116 000,- (viens simts sešpadsmit tūkstoši eiro);**

**Objekta piespiedu pārdošanas vērtība (aprēķinātā summa), pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē un pārdošanas termiņš nepārsniedz 3 mēnešus, ir:**

**EUR 93 000,- (deviņdesmit trīs tūkstoši eiro).**

*„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 piespiedšanas.” (Latvijas standarts LVS401:2013 LV).*

Konkrētais viedoklis balstās uz ierobežojošajiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā novērtējuma atskaites tekstā. Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, vadoties no vērtētāju rīcībā esošās informācijas. Vērā tika ņemta īpašuma labākā izmantošanas veida iespējas un tā realizācijas nosacījumi.

Šis novērtēšanas ziņojums novērtējuma atskaites formā nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tā konteksta. Tika pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un godīgā tirgū, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja, tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz novērtēto objektu, tā sastāvs, tehniskais stāvoklis, noteiktie apgrūtinājumi un vērtēšanas nosacījumi atbilst šajā novērtējuma atskaitē aprakstītajam. Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā objekta vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktās vērtības var būt neatbilstošas. SIA “VESTABALT” nav ieinteresēta paaugstināt vai samazināt objekta vērtību. Šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko sabiedrība SIA “VESTABALT” varēja pieņemt, ņemot vērā tai pieejamo informāciju. Konkrētais novērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez SIA“VESTABALT” rakstiskas atļaujas.

**SIA “VESTABALT”**

**Vērtēšanas grupas vadītājs \_\_\_\_\_ paraksts \_\_\_\_\_ J. Valainis**

## **SATURA RĀDĪTĀJS**

### **1.VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA:**

1.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS.....	3.LPP.
1.2. VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS.....	3.LPP.
1.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS.....	3.LPP.
1.4. VĒRTĒŠANAS MĒRĶIS.....	3.LPP.
1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ADRESE UN KADASTRA IDENTIFIKATORI.....	3.LPP.
1.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PIEDERĪBA.....	3.LPP.
1.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APGRŪTINĀJUMI.....	3.LPP.
1.8. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA.....	3.LPP.

### **2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĪETNE UN SASTĀVA RAKSTUROJUMS:**

2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĪETNE.....	4. LPP.
2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA STĀVOKĻA RAKSTUROJUMS.....	5. LPP.

### **3. OBJEKTA VĒRTĒJUMS:**

3.1. VĒRTĒŠANAS PROCESĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA.....	13. LPP.
3.2. VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS UN NOSACĪJUMI.....	13. LPP.
3.3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APSKATS.....	14. LPP.
3.4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA LABĀKĀ IZMANTOŠANA.....	15. LPP.
3.5. VĒRTĒŠANAS RISKĀ FAKTORI.....	15. LPP.
3.6. VĒRTĒŠANAS PIEEJU UN METOŽU IZVĒLE.....	16. LPP.
3.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	16. LPP.
3.8. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS NOTEIKŠANA.....	20. LPP.
3.9. SLĒDZIENS PAR OBJEKTA VĒRTĪBU.....	21. LPP.

### **KOMPETENCES SERTIFIKĀTS Nr.24 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAI VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS KADASTRA INFORMĀCIJAS SISTĒMAS IZDRUKA**

### **PIELIKUMS (PASŪTĪTĀJA IESNIEGTIE MATERIĀLI):**

- ZEMESGRĀMATAS NODALĪJUMA IZDRUKA;
- NAMĪPAŠUMA TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS MATERIĀLU KOPIJAS;
- PĀRBŪVES PROJEKTA MATERIĀLU KOPIJAS;
- DZĪVOJAMĀS ĒKAS, GARĀŽAS UN ŠĶŪŅA *Būvju kadastrālā uzmērējuma projekta materiāla atbilstoši faktiskai situācijai.*

## **1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA**

### **1.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS**

Nekustamais īpašums Ozolu iela 45, Ikšķile, Ogres novads, kadastra numurs 74050010247, kura sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 1399m<sup>2</sup> ar kadastra apzīmējumu 74050010247, dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 74050010247001, palīgēka ar kadastra apzīmējumu 74050010247002, un **divas ekspluatācijā nenodotas būves** – garāža ar kadastra apzīmējumu 74050010247003\* un šķūnis - ar kadastra apzīmējumu 74050010247004, turpmāk tekstā vērtējamais objekts.

\* - Pasūtītājs iesniedza 1974.gada Ozolu iela 45, Ikšķile pārbūves projekta dokumentācijas materiālu kopijas, kur uzrādītas dzīvojamās ēkas pārbūve un garāžas izbūve.

### **1.2. VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS**

Andris Ābols personas kods 090560-12854

### **1.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS**

Vērtējamā objekta apskate dabā 2023.gada 23.augustā.

Tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības objektam noteiktas uz 2023.gada 23.augustu.

### **1.4. VĒRTĒŠANAS MĒRĶIS**

Novērtēšanas mērķis ir noteikt tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību pie esošā stāvokļa un pie nosacījuma, ka tā sastāvā esošo garāžas ēkas, kadastra apzīmējums 74050010247003, un dzīvojamā ēkas, kadastra apzīmējums 74050010247001 kopējā platība pēc esošo pārbūvju legalizācijas nebūtu mazāka kā 170,1m<sup>2</sup> – pasūtītāja informatīvām vajadzībām un iesniegšanai kredītiestādē.

### **1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ADRESE UN KADAstra IDENTIFIKATORI**

**Adrese:** Ozolu iela 45, Ikšķile, Ogres novads, LV-5052

Īpašuma kadastra numurs – 74050010247;

Zemes vienības kadastra apzīmējums – 74050010247;

Dzīvojamās mājas kadastra apzīmējums – 74050010247001;

Pirts kadastra apzīmējums – 74050010247002;

Garāžas kadastra apzīmējums – 74050010247003;

Šķūņa kadastra apzīmējums – 74050010247004;

### **1.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PIEDERĪBA**

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas Zemgales rajona tiesas Ikšķiles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 409 uz divu fizisku personu vārda.

### **1.6. PIEBRAUCAUMĀ CEĻA ĪPAŠUMTIESĪBAS**

Piebraukšana līdz Vērtējamam objektam tiek nodrošināta pa pašvaldības ceļu – Ozolu ielu.

### **1.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APGRŪTINĀJUMI**

Iesniegtajā Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā un Kadastra informācijas sistēmas izdrukā apgrūtinājumi nav uzrādīti. Īpašumā veiktas pārbūves, kas nav legalizētas un to esošie apjomi neuzrādās Kadastra informācijas sistēmā

Jebkādi citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi un pieņemts, ka tādi neeksistē.

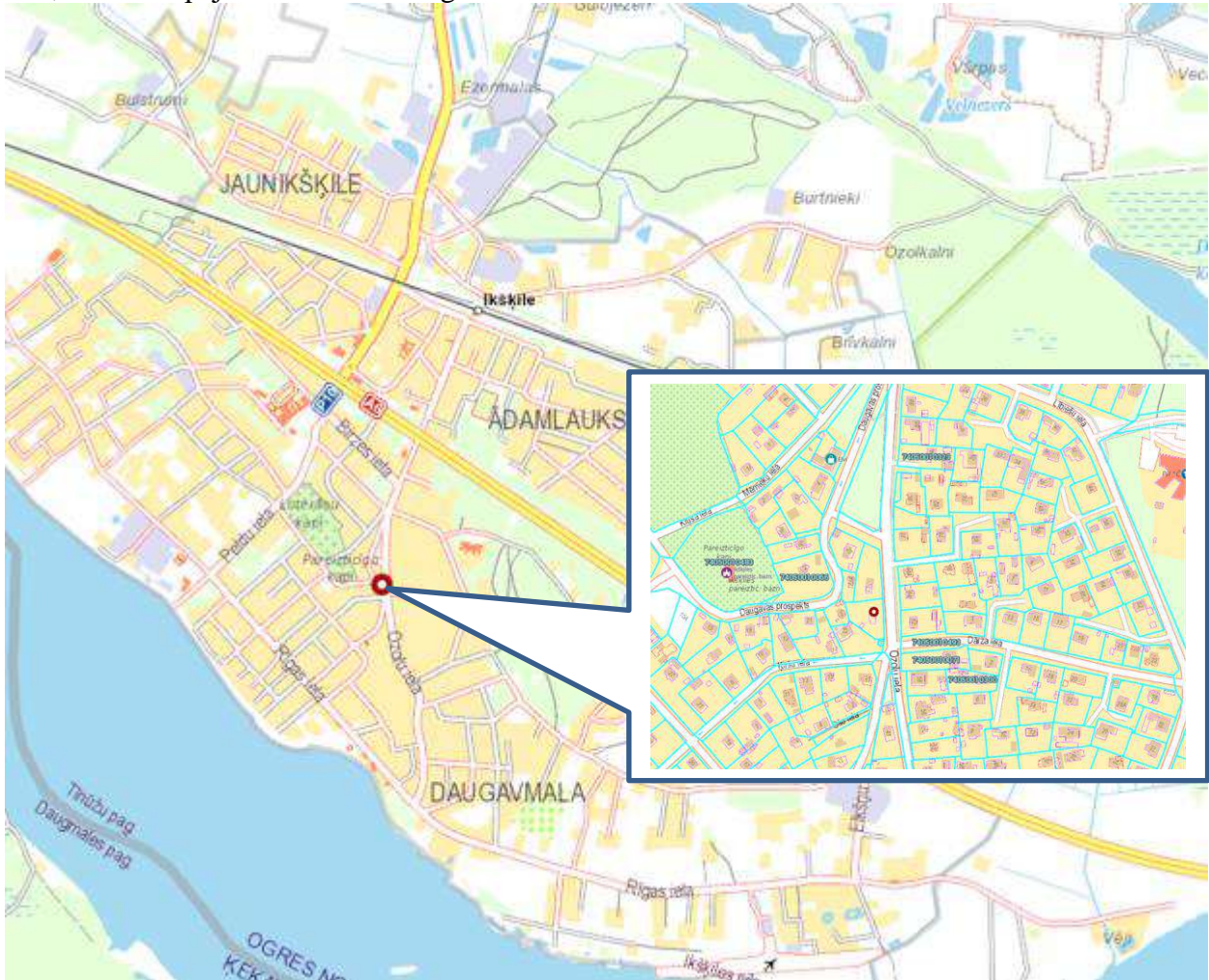
### **1.8. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA**

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids uz apsekošanas dienu – individuālās apbūves īpašums, kur uzsākti remonta darbi un pašreiz netiek apdzīvots.

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĒTNE UN SASTĀVA RAKSTUROJUMS

### 2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĒTNE

Vērtējamais objekts atrodas Ikšķiles centrālajā (vecajā) daļā, Ozolu ielā pie krustojuma ar Dārza ielu, skat. izkropējumu no kartes fragmenta.



avots: <https://balticmaps.eu/>

Attālumi līdz nozīmīgākajām pilsētām, ciematiem un citiem objektiem ir sekojoši:

- Līdz Rīgai – 27 km;
- Līdz Salaspils – 9 km;
- Līdz Ogresi – 5 km;
- Līdz Rīgas pilsētas centram – aptuveni 35 km.

Objekta tuvākajā apkārtnē atrodas savrupmāju apbūve, kas pamatā veidojusies 20.gs 50-80.gados. Pārtikas veikali un saimniecības preču veikali, ēdināšanas, izglītības un medicīnas iestādes ir pieejami Ikšķiles centrā. Sabiedriskās infrastruktūras pieejamība Vērtējamā objekta tuvumā tiek vērtēta kā vidēji/laba.

Sabiedriskais transports – autobusu maršrutu līnijas un dzelzceļš, kas nodrošina satiksmi virzienā uz Rīgu |Salaspili un Ogrī. Līdz tuvākajai autobusa pieturvietai ir ~1,2km līdz dzelzceļa stacijai Ikšķile ~ 1,5km. Sabiedriskā transporta nodrošinājums tiek vērtēts kā apmierinošs. Ar vieglo automašīnu līdz Rīgas pilsētas centram (Brīvības piemineklim) ir aptuveni 30minūšu brauciens, līdz Ogresi ir aptuveni 10 minūšu brauciens.

Piebraukšana pie vērtējamā objekta ir iespējama pa Ozolu ielu ar asfalta segumu vizuāli labā tehnikā stāvoklī. Vieglo autotransportu iespējams novietot tieši objekta tuvumā.

## 2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA STĀVOKĻA RAKSTUROJUMS

Vērtējamo objektu veido nekustamais īpašums Ozolu iela 45, Ikšķile, Ogres novads, kadastra numurs 74050010247, kura sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 1399m<sup>2</sup> ar kadastra apzīmējumu 74050010247, dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 74050010247001, palīgēka ar kadastra apzīmējumu 74050010247002, papildus ir vēl **divas ekspluatācijā nenodotas būves** – garāža ar kadastra apzīmējumu 74050010247003\* un šķūnis - ar kadastra apzīmējumu 74050010247004, turpmāk tekstā vērtējamais objekts.(\* - Pasūtītājs iesniedza 1974.gada Ozolu iela 45, Ikšķile pārbūves projekta dokumentācijas materiālu kopijas, kur uzrādītas dzīvojamās ēkas pārbūve un garāžas izbūve.)

Būtiski norādīt, ka **Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrētas izmaiņas** dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 74050010247001 un garāža ar kadastra apzīmējumu 74050010247003 telpu skaitā un platības pēc 1974. gada veikto pārbūvju rezultāta. Ēku platības tiek noteiktas pēc pasūtītāja iesniegtā *Būvju kadastrālā uzmērījuma projekta materiāla atbilstoši faktiskai situācijai*


### Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 74050010247:

Saskaņā ar iesniegtajiem dokumentiem, kā arī kadastra informācijas sistēmas datiem, Vērtējamā objekta zemes vienības kopējā platība ir 1399m<sup>2</sup>. Zemes vienības reljefs ir ar izteiktu (>5m) kritumu rietumu virzienā. Paaugstināta mitruma līmeņa pazīmes nav novērojamas ir augsnes virskārtas erozijas pazīmes teritorijas centrālajā daļā. Zemes vienības konfigurācija ir neregulāras formas daudzstūris. (skat. pievienoto izkopējumu no kadastra kartes fragmenta - avots: <https://www.kadastrs.lv/>).



Zemes vienība austruma mala piekļaujas Ozolu ielai veidojot ielas fronti 45m garumā. Iebraucamais ceļš teritorijā ir no Ozolu ielas iepretim dzīvojamai ēcai. Zemes vienībā izbūvēts elektroapgādes ievads, pilsētas ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēguma vieta atrodas pie Ozolu ielas. Pagalma teritorija austrumu daļā izvietota dzīvojamā apbūve un daļēji labiekārtota teritorijā, neliels skaits kultivētu stādījumu un zāliens teritorijas dienvidu daļā, centrālajā daļā atsevišķi skuji un lapu koki.

### Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 74050010247001) un garāža (kadastra apzīmējums 74050010247003) :

Stāvu skaits	Viens virszemes stāvs		
Kopējā platība	170,1 m <sup>2</sup> *		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1962 - 1974		
Konstrukтивais risinājums			
Pamati	Dzelzsbetona konstrukcija		
Sienas	Dzelzsbetona/Koka konstrukcijas	Jumts	Elastīgie lokšņu materiāli
Pārsegumi	Dzelzsbetona/Koka konstrukcijas	Logi	koka logu rāmji ar divu stikla stiklojumu

**Komunikācijas:**

- Elektroapgāde kopējie tīkli;
- Dabas gāzes apgāde, apkures kalns (nav informācijas par tā tehnisko stāvokli);
- Aukstā ūdens apgāde lokāla;
- Kanalizācija – lokāla;

**Apdare:**

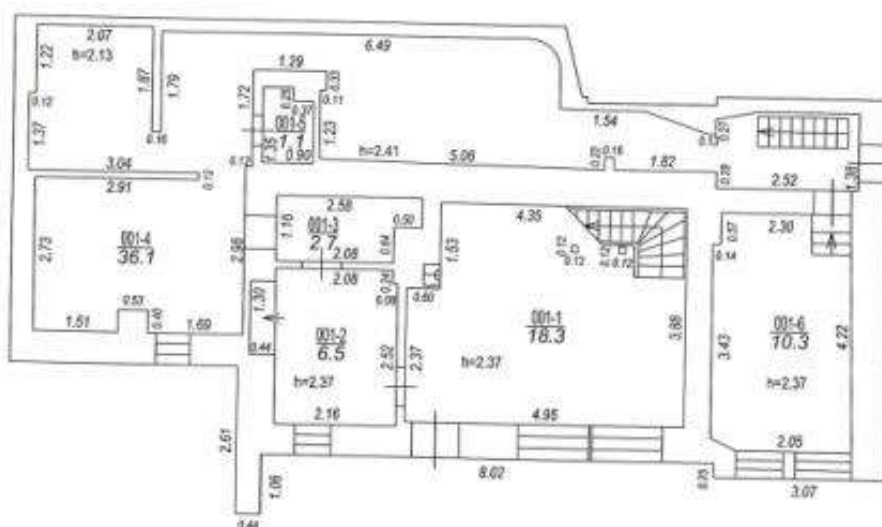
Ēkas fasādei apdare – ar dabīgo akmeni, koku un apmetumu.

Ēkas iekštelpās – nolietoti vai demontēti apdares materiāli. Atsevišķās telpās saglabājušās sienu apdarē tapetes un atsevišķi dekoratīvie akmens elementi. Ēkas iekštelpu apdare kopumā ir vērtējama kā neapmierinoša, remonta procesā.

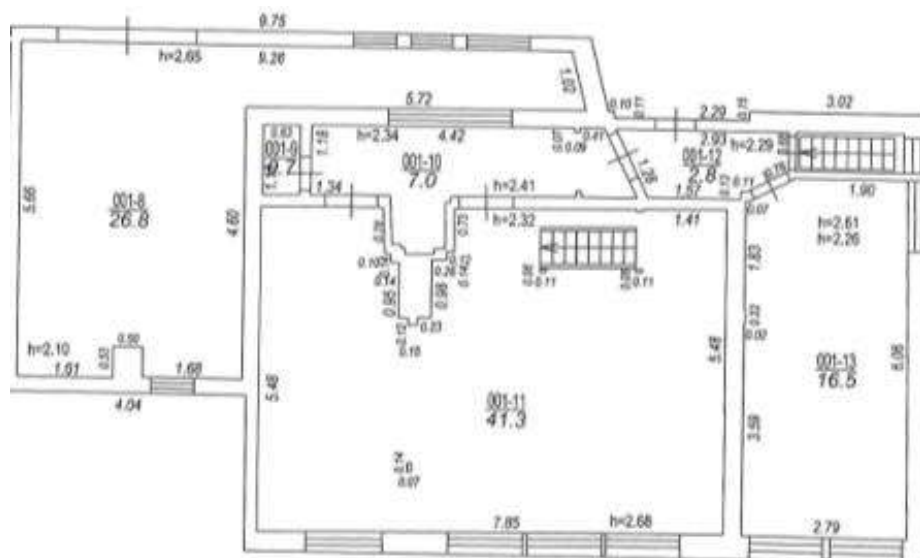
**Plānojums:**

Saskaņā ar pasūtītāja iesniegto *Būvju kadastrālā uzmērījuma projekta materiāla atbilstoši faktiskai situācijai* ēkā ir 11 telpas – 6 pirmajā (pagrabstāva) līmenī, un 5 otrajā (1 stāva) līmenī, papildus garāžas telpa (001-8) otrajā (1 stāva) līmenī priekštelpu skatīt izkopējumu no *Būvju kadastrālā uzmērījuma*

Pirmajā (pagrabstāva) līmenī



Otrajā (1 stāva) līmenī



**Ēkas stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.**

**Pirts (kadastra apzīmējums 74050010247002):**

Stāvu skaits	Viens virszemes stāvs		
Kopējā platība	21 m <sup>2</sup>		
Apbūves laukums	24 m <sup>2</sup>		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1990		
Konstrukтивais risinājums			
Pamati	Dzelzsbetona konstrukcija		
Sienas	Koka konstrukcijas	Jumts	Viļņotie lokšņu materiāli

**Kopumā vērtējamā objekta apbūves stāvoklis vērtējams kā vidēji neapmierinošs, vizualizāciju skatīt pievienotajos fotoattēlos.**

**OBJEKTA FOTOATTĒLI**



Skats uz Vērtējamo objektu no Ozolu ielas



Skats uz vērtējamo objektu no/uz dienvidu virziena



Skats uz vērtējamam objektam pieguļošo Ozolu ielu





Skats uz vērtējamā objekta dzīvojamo ēku un bloķēto garāžu no dienvidu-austrumu puses



Skats uz vērtējamā objekta dzīvojamo ēku (001) un bloķēto garāžu (003) no ziemeļu-rietumu puses



Skats uz vērtējamā objekta palīgēku (002) pagalma (dienvidu - rietumu) pusē



Skats uz vērtējamā objekta palīgēku-šķūni (004) ziemeļu pusē



Skats uz vērtējamā objekta dzīvojamo ēku (001) pagalma (rietumu-ziemeļu) pusē



Skats uz vērtējamā objekta dzīvojamo ēku (001) pagalma (ziemeļu) pusē



Skats uz vērtējamā objekta dzīvojamās ēkas (001) iekšējām (001-1) pirmajā līmenī un kāpnis uz otro līmeni



Skats uz vērtējamā objekta dzīvojamās ēkas (001) iekšējām (001-1; 001-2) pirmajā līmenī



Skats uz vērtējamā objekta dzīvojamās ēkas (001) iekštelpām (001-4; 001-3) pirmajā līmenī



Skats uz vērtējamā objekta dzīvojamās ēkas (001) iekštelpām (001-4) pirmajā līmenī



Skats uz vērtējamā objekta dzīvojamās ēkas (001) iekštelpām (001-4) pirmajā līmenī



Skats uz vērtējamā objekta dzīvojamās ēkas (001) iekštelpām pirmajā līmenī (001-6) un kāpnēs uz otro līmeni



Skats uz vērtējamā objekta dzīvojamās ēkas (001) iekštelpām (001-12; 001-10) otrajā līmenī



Skats uz vērtējamā objekta dzīvojamās ēkas (001) iekštelpām (00-13) otrajā līmenī



Skats uz vērtējamā objekta dzīvojamās ēkas (001) iekštelpām (001-11) otrajā līmenī un kāpnēs uz pirmo līmeni



Skats uz vērtējamā objekta dzīvojamās ēkas (001) iekštelpām (001-11) otrajā līmenī



Skats uz vērtējamā objekta dzīvojamās ēkas (001) iekštelpu (001-9) un bloķētā garāžas (003) telpa (001-8) otrajā līmenī



Skats uz vērtējamā objekta bloķēto garāžas (003) telpu (001-8) otrajā līmenī



Skats uz vērtējamā objekta pieguļošo teritoriju iekšpagalmā dienvidu virziens



Skats uz vērtējamā objekta pieguļošo teritoriju iekšpagalmā rietumu virziens

### 3. OBJEKTA VĒRTĒJUMS

#### 3.1. VĒRTĒŠANAS PROCESĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas procesā ir izmantota informācija (rakstiska un mutiska), kas ir iegūta no vērtējuma pasūtītāja, kas apliecina:

- vērtējamā objekta piederību (Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka);
- vērtējamā objekta sastāvu (ēku tehniskās inventarizācijas, pārbūves projekta un kadastrālās uzmērīšanas materiālu kopijas);
- vērtējamā objekta tehnisko stāvokli (apsekošanas brīdī iegūtā mutiskā un vizuālā informācija).

Veicot šo novērtējumu, tika izmantota „*Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati 2021, 2022, 2023. gads*”, kā arī nekustamā īpašuma tirgus informācija par līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, kas iegūta no nekustamā īpašuma aģentiem, pārvaldniekiem par piedāvājumu un pieprasījumu nekustamo īpašumu tirgū, t.sk. arī par īres maksām. Nekustamā īpašuma tirgus tendences analizētas, izmantojot vērtētāja rīcībā esošos nekustamā īpašuma tirgus datus par salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem, kā arī cita netieša informācija, t.sk., LR Valsts Zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatu nodaļā pieejamā informācija par tirgus rādītājiem apkārtējā teritorijā.

#### 3.2. VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS UN NOSACĪJUMI

Vērtējums pamatojas uz aprēķiniem un prognozēm, kas ir pakļautas nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus patreiz precīzi nevar paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, bet kā faktiski sasniegtie rezultāti, kas atšķiras no plānotiem.

*„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 piespiedības.” (Latvijas standarts LVS401:2013 LV).*

Tirgus vērtība ir izteikta kā maiņas vērtība vai tās naudas summas lielums, ko var saņemt par īpašumu, ja tas vērtēšanas datumā tiek piedāvāts pārdošanai atklātā tirgū ar noteikumu, ka ir ievērotas visas prasības, kas formulētas tirgus vērtības definīcijā. Tirgus vērtība tiek noteikta, izmantojot vērtēšanas procedūras un metodes, kas atspoguļo īpašuma raksturu un visticamākos apstākļus, kādos konkrētais īpašums varētu tikt pārdots atklātā tirgū. Tirgus vērtība ir jāsaprot kā īpašuma vērtība, kas aprēķināta, neņemot vērā ar pirkšanu vai pārdošanu saistītos izdevumus un jebkādas nodokļus, kam varētu būt sakars ar šo darījumu.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanu, ir nepieciešama tirgus informācijas analīze, lai izšķirtos par pieeju vērtības noteikšanai tieši vai caur tirgus vērtības aprēķinu. Izvēle par labu tiešai piespiedu pārdošanas (izsoles) noteikšanai piemērojot salīdzināmo darījumu pieeju būtu iespējama, ja vērtētāju rīcībā būtu pietiekams (nepieciešamais salīdzināmo vienību skaits, kas nodrošina ticamu salīdzināmo elementu vērtību ietekmju korelāciju). Ja šādu datu ir nepietiekami, tad veicams aprēķins nosakot tirgus vērtību un to koriģējot par prognozējamam riska faktoru iespējamajiem ietekmju apmēriem.

Vērtības balstās uz aprēķiniem, kas pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc novērtējuma veikšanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem nenes atbildību.

**Termins „piespiedu pārdošana”** *„Ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Terminu „Piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēju grūtību rakstura un no*

*iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību.” (Latvijas standarts LVS401:2013 LV).*

Piespiedu pārdošanas situācija veidojas apstākļos, kas būtiski atšķiras no brīvā tirgus nosacījumiem, galvenos no tiem var definēt sekojoši:

- Tirgus ekspozīcijas laiks nav pietiekošs, lai atbilstu tirgus vērtībai;
- Tikai pircējs ir labprātīgs, bet pārdevējs ir spiests piekrist pārdošanai un pārdevējs to zina;
- Objekta piedāvājums (mārketing) var būt ierobežots un/vai neatbilstošs pārdomāmā īpašuma specifikai.

**Vērtējums tiek veikts, ņemot vērā šādus nosacījumus:**

- vērtētāji pieņem, ka vērtējamā objekta esošo garāžas ēkas, kadastra apzīmējums 74050010247003, un dzīvojamā ēkas, kadastra apzīmējums 74050010247001 pārbūves ir veiktas likumīgi un nepastāv apstākļu, kas aizliegtu to legalizāciju, kā arī abu bloķēto ēku kopējā platība pēc esošo pārbūvju legalizācijas nebūs mazāka kā 170,1m<sup>2</sup>.
- vērtētāji pieņem, ka vērtējamais objekts ir izmantojams atbilstoši brīva un konkurējoša tirgus nosacījumiem un pēc labākā izmantošanas veida un nepastāv apstākļu, kas to aizliegtu;
- vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir nosakāms, ņemot vērā tā atrašanās vietu un šīs teritorijas perspektīvās izmantošanas nosacījumus;
- vērtētāja rīcībā esošā informācija par vērtējamā objekta īpašuma tiesībām un sastāvu ir patiesa uz vērtējuma izdarīšanas brīdi;
- vērtējamā objekta stāvoklis tiek noteikts, balstoties uz vērtējamā objekta stāvokļa vizuālu novērtēšanu apskatīšanas dienā. Visi vērtību ietekmējošie faktori, kas kļūst zināmi pēc vērtēšanas datuma, vai ir konstatējami tikai ar īpašām inženiertehniskām izpētes metodēm netiek iekļauti šajā vērtējumā;
- novērtējumā minētie dati, skaitļi un aprēķini tiek uzskatīti par patiesiem, iegūtiem no avotiem, kam nav pamata sniegt nepatiesu informāciju;
- vērtējumā iekļautā informācija, aprēķini un rezultāti attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu vērtēšanas datumā un nav lietojami atrauti no visa vērtējuma;
- ja gadījumā zemesgrāmatu nodaļījumā reģistrēta atzīme - aizliegums bez kredītiestādes vai jebkuras citas personas rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām – tas nerada šķēršļus objekta brīvai realizācijai nekustamo īpašumu tirgū;
- nosakot tirgus vērtību, papildus tiek pieņemts, ka:
  - ar šo objektu nav veikts galvojums;
  - objekts nav apgrūtināts ar parādiem;
  - objekts nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
  - objekts nav ieguldīts kādas uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
  - objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi;
  - tiek pieņemts, ka vērtētājam iesniegtie dokumenti ir patiesi.

### 3.3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APSKATS

Izanalizējot pieejamos Valsts Zemes dienesta NĪTIS darījumu datus Ikšķiles pilsētā laika posmā no 2021.gada janvāra līdz vērtēšanas datumam vērtētāji secina, ka tirgus aktivitāte ir bijusi mērena un nav konstatējamas būtiskas cenu līmeņa izmaiņas. Apskatāmajā laika periodā Baldones pilsētā ir konstatējams salīdzinoši liels, un tirgus analīzei pietiekams savrupmāju darījumu skaits (vairāk par 50 darījumiem). Analīzē izmantoti Valsts Zemes dienesta uzkrātie darījumu dati, izmantojot Zemesgrāmatā oficiāli reģistrētos pirkuma darījumus. Tirgus dati uzskatāmi atspoguļo vidējās cenu svārstības apskatāmajā teritorijā un laika periodā, un var apgalvot, ka kopumā kopš 2021.gada dzīvojamo māju tirgus vērtības būtiski nav mainījušās, bet ir vērojama cenu pieauguma tendence – 3-5% robežās gadā.

Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatas statistikas datiem darījumu skaits Pierīgā 2021.gadā salīdzinot ar iepriekšējo rādītājiem ir paaugstinājies (2021.gadā reģistrēti 10122 darījumi, savukārt 2020.gadā – 8513 darījumi.). Ikšķiles pilsētas zemesgrāmatās reģistrēto darījumu skaits 2022.gadā salīdzinot ar iepriekšējo gadu rādītājiem ir nedaudz samazinājies (2022.gadā reģistrēti 108 darījumi Ikšķiles pilsētā, 2021.gadā reģistrēti 156 darījumi, 2020.gadā

reģistrēti 122 darījumi (*Zemesgrāmatas statistikas dati, 2023*). Iespējams, ka pandēmijas un Ukrainas kara sekas nākotnē var izraisīt vēl būtiskākas darījumu skaita un cenu līmeņa izmaiņas, bet pagaidām tas ir grūti prognozējams.

Uz vērtēšanas dienu (līdz 2000.gadam celtu) savrupmāju piedāvājumi tirgū Ikšķilē ir pietiekami (līdz 20) to cenas ir amplitūdā – no EUR 90 000 līdz pat EUR 250 000, cenas ir atkarīgas no novietojuma un ēku/zemes vienību platībām, celtniecībā izmantotajiem materiāliem un to tehniskā un vizuālā stāvokļa, plānojuma, komunikācijām, apkures veida, piebraucamo ceļu īpašumtiesībām u.c. faktoriem. Vērtējamam objektam līdzīgu īpašumu piedāvājumu cenas salīdzināmos novietojumos (vecās Ikšķiles teritorijā starp autoceļu A6 un Daugavu) svārstās amplitūdā no EUR 100 000 līdz EUR 170 000.

Veicot nekustamā īpašuma tirgus analīzi par salīdzināšanai izmantojamu, līdzīgas ēku platības (150-250 m<sup>2</sup>) savrupmāju pārdošanas darījumiem ar zemi (26 darījumi), vērtētāji ir nonākuši pie slēdziena, ka darījumu summas līdzīgā novietojumā un kvalitātes ir nosakāma robežās no EUR 110 000 līdz EUR 150 000, atkarībā no iepriekš minētajiem faktoriem. Šo diferenci nosaka dažādu faktoru kopums, kas raksturo, galvenokārt, īpašuma iespējamās izmantošanas iespējas – atrašanās vieta, komunikāciju esamība, blakus esošie īpašumi un to raksturs, izvietojums attiecībā pret infrastruktūras elementiem, kā arī apbūves noteikumu prasības.

### 3.4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA LABĀKĀ IZMANTOŠANA

Ar jēdzienu *“labākais izmantošanas veids”* šajā novērtējumā tiek saprasts:

*“Visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).”*

Objekta labākais izmantošanas veids tiek analizēts, izvērtējot objekta raksturu, novietojumu un fiziskos parametrus, kā arī līdzšinējo objekta izmantošanu un salīdzinot to ar spēkā esošajā Ķekavas novada teritorijas plānojumā paredzēto teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu – Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).



<https://geolativija.lv/geo/tapis>

Ņemot vērā augstākminēto, teritorijas perspektīvās izmantošanas nosacījumus, kā arī objekta sastāvu un tā atrašanās vietu, apkārtējās teritorijas dominējošo apbūvi, vērtējamā objekta *labākais izmantošanas veids* būtu nosakāms kā savrupmājas īpašums - dzīvojamā apbūve ar funkcionāli saistītu zemes vienību.

### 3.5. VĒRTĒŠANAS RISKĀ FAKTORI

Izvērtējot iepriekš minēto informāciju un iespējamus riskus pie tirgus vērtības noteikšanas līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, konkrētajā gadījumā būtu galvenie riska faktori:

- ja tuvāko gadu laikā tiek veiktas no vērtējamā objekta īpašnieka neatkarīgas darbības, kuru rezultātā var mainīties (pasliktināties) patreizējie īpašuma izmantošanas nosacījumi (riskā faktors - aptuveni 20 % un vairāk);
- ja tuvāko divu gadu laikā notiek sociālekonomiskās situācijas izmaiņas, kuru rezultātā var pazemināties pieprasījums pēc līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, izraisot regresiju patreizējo cenu diapazonā (riskā faktors - aptuveni 25% un vairāk).



Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzīt attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

#### **FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU:**

##### **POZITĪVIE FAKTORI:**

- netālu no Rīgas,
- laba vietējā sociālā infrastruktūra,
- optimālas platības dzīvojamā ēka;
- pieslēgumi pilsētas komunikācijām;
- ainaviska teritorija.

##### **NEGATĪVIE FAKTORI:**

- ēkām nepieciešams remonts,
- nelegalizētas pārbūves
- nepieciešama teritorijas labiekārtošana,

### **3.6. VĒRTĒŠANAS PIEEJU UN METOŽU IZVĒLE**

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS401:2013 LV) vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanai tiek izmantotas 3 pamatvērtēšanas pieejas:

- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;
- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja,

no kurām konkrētā gadījumā, lai iegūtu maksimāli objektīvu novērtējumu, tiek piemērotas tās, kas atbilstoši vērtēšanas mērķim, objekta sastāvam un iegūtai informācijai ļauj vērtētājam iegūt ticamu un objektīvu slēdzienu par vērtējamā objekta vērtību.

Analizējot vērtējamā objekta sastāvu, iegūto informāciju un tirgus analīzes rezultātus, atbilstoši vērtēšanas mērķim, lai novērtētu vērtējamo objektu, tika izvēlēta *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*, kā arī papildus tiek izmantotas šādas kvantitatīvās un kvalitatīvās analīzes metodes:

- Pāra elementu datu analīze - divu vai vairāku tirgus nosacījumiem atbilstošu pārdošanas gadījumu savstarpēja salīdzināšana, lai iegūtu viena atšķirīgā parametra precizēto lielumu.
- Statistiskā analīze - pamatā izmantojot matemātiskās statistiskas un regresijas analīzes prasībām piemērojamu datu kopu būtiskāko cenu ietekmējošo faktoru noteikšanai.
- Relatīvi salīdzinošā un sadalīšanas analīze - Metodē izmanto tirgus datus, lai noskaidrotu, vai salīdzināmo objektu cenu rādītāji attiecībā pret vērtējamo objektu ir labāki, līdzīgi vai sliktāki, papildus salīdzināmos pārdošanas darījumus sakārto adekvāto samazinājumu rindā, nosakot tajā vērtējamā objekta cenas vietu.

Uzskaitītās kvantitatīvās un kvalitatīvās analīzes metodes tika izmantotas, veicot nekustamā īpašuma tirgus analīzi, nosakot salīdzināmo darījuma objektus un cenu ietekmējošos faktoros.

### **3.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS APRĒĶINS**

#### **Vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu metodi.**

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatā ir vairākas tehnikas vērtības noteikšanai. Pieejā tiek izmantoti un analizēti īpašuma salīdzināmie rādītāji (līdzīga rakstura piedāvājamo un pārdoto ēku cenas un pārdošanas nosacījumi, cik ilgu laiku objekts tiek piedāvāts brīvā tirgū, tā labiekārtojums), izvēloties un koriģējot tās iegādes cenu un vērtību. Šīs pieejas pamatprincips – saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Nosakot salīdzināmo elementu korekcijas skaitliskos lielumus (koriģējamo elementu atlasei un vērtības noteikšanai pieņemtajās dimensijās), tika izmantotas kvantitatīvās un kvalitatīvās analīzes metodes.

Konkrētajā gadījumā veic tirgus datu salīdzināšanu ar atbilstošiem salīdzināmiem objektiem, ņemot vērā izplatību līdzīgiem salīdzināmiem darījumiem tirgus rajonā, kā arī laika, platības, ēku

fiziskā stāvokļa un cenas sakarības atbilstoši veiktai tirgus analīzei par apkopotajiem līdzīgiem salīdzināmajiem darījumiem, tos savstarpēji salīdzinot un koriģējot ar vērtību ietekmējošo faktoru ietekmi pret vērtējamā objekta rādītājiem. Korekciju skaitliskie lielumi ir noteikti balstoties uz iepriekš veikto tirgus analīzi. Korekcijas koeficients, kas noteikts mazāks par “1” pēc vērtētāju viedokļa – vērtējamais objekts, konkrētā ietekmējošā faktora aspektā ir sliktāks nekā salīdzināmais objekts, ja koeficients, kas noteikts lielāks par “1” pēc vērtētāju viedokļa – vērtējamais objekts, konkrētā ietekmējošā faktora aspektā ir labāks nekā salīdzināmais objekts.

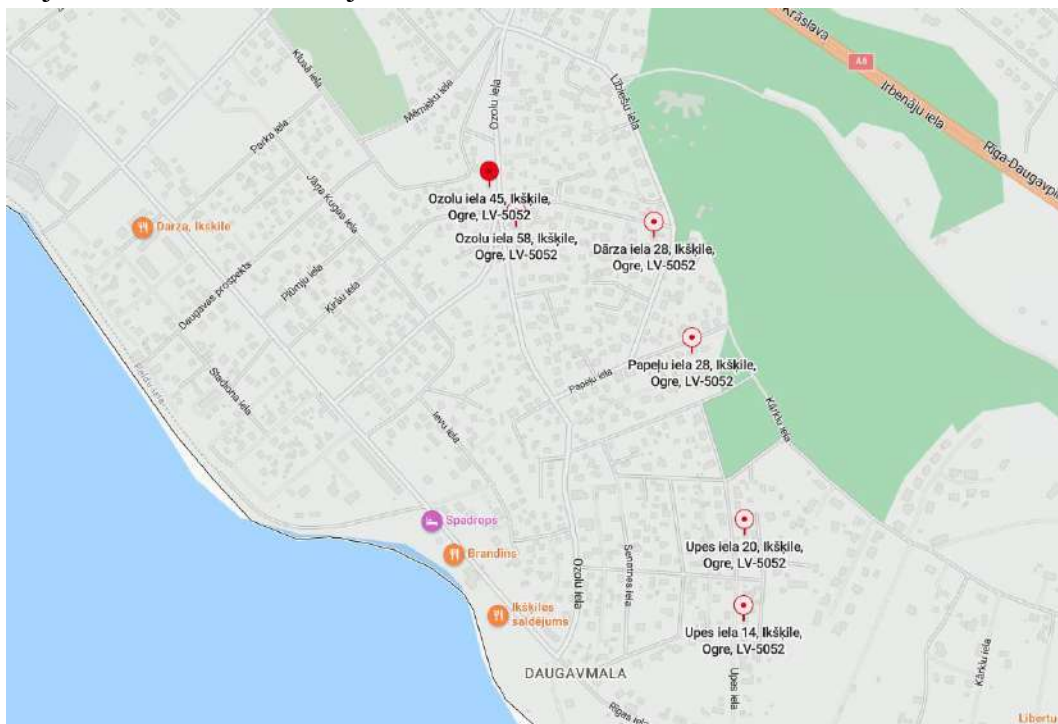
Konkrētajā gadījumā salīdzinošo darījumu pieeja tiek izmantota, nosakot vērtējamā objekta vērtību, apkopojot līdzīgus salīdzināmus darījumus, kas notikuši laika posmā no 2022.gada un spēkā esošus piedāvājumus. Aprēķinā izmantota kadastra informācijas sistēmā uzrādītā zemes kopējā platība 1399m<sup>2</sup> un pamatēkas kopējo platību 170,1m<sup>2</sup>. Analīzē ir izmantoti salīdzināmi četri tirgū pārdoti un viens piedāvājumā esošs objekts. Salīdzināmo objektu raksturojums īsumā ir apkopots sekojošā tabulā Nr.1.

Tabula 1

Salīdzināmais darījums 1		Attēls		
Adrese	Upes iela 14, Ikšķile			
Pilsētas rajons	Vecā Ikšķile pie Daugavmalas			
Kadastra ID	74940120454			
Darījuma datums	2023-04-06			
Darījuma summa, EUR	171000			
Zemes platība, m2	1260			
Ēkas kopējā platība, m2	228,5			
Ēkas kopējās platības 1m2 cena, EUR	748,36			
Ēkas būvniecības/renovācijas gads	1985			
Salīdzināmais darījums 2				
Adrese	Papeļu iela 28, Ikšķile			
Pilsētas rajons	Vecā Ikšķile pie esterādes			
Kadastra ID	74050010027			
Darījuma datums	2022-09-30			
Darījuma summa, EUR	115000			
Zemes platība, m2	1256			
Ēkas kopējā platība, m2	122,0			
Ēkas kopējās platības 1m2 cena, EUR	942,62			
Ēkas būvniecības/renovācijas gads	1980			
Salīdzināmais darījums 3				
Adrese	Dārza iela 28, Ikšķile			
Pilsētas rajons	Vecā Ikšķile pie esterādes			
Kadastra ID	74050010046			
Darījuma datums	2022-07-18			
Darījuma summa, EUR	171000			
Zemes platība, m2	1187			
Ēkas kopējā platība, m2	211,5			
Ēkas kopējās platības 1m2 cena, EUR	808,51			
Ēkas būvniecības/renovācijas gads	2001			
Salīdzināmais darījums 4				
Adrese	Ozolu iela 58, Ikšķile			
Pilsētas rajons	Vecā Ikšķile pie esterādes			
Kadastra ID	74050010064			
Darījuma datums	2022-04-20			
Darījuma summa, EUR	150000			
Zemes platība, m2	1247			
Ēkas kopējā platība, m2	163,0			
Ēkas kopējās platības 1m2 cena, EUR	920,25			
Ēkas būvniecības/renovācijas gads	2001			

Salīdzināmais darījums 5		Attēls
Adrese	Upes iela 20, Ikšķile	
Pilsētas rajons	Vecā Ikšķile pie Daugavmalas	
Kadastra ID	74940120415	
Piedāvājuma datums	2023-08-25	
Piedāvājuma summa, EUR	160000	
Zemes platība, m2	1260	
Ēkas kopējā platība, m2	162,0	
Ēkas kopējās platības 1m2 cena, EUR	987,65	
Ēkas būvniecības/renovācijas gads	1997	

Vērtējamā un salīdzināmo objektu novietnes shēma



avots: bing.com

Aprēķinu gaita un iegūtie rezultāti apkopoti sekojošā aprēķinu tabulā Nr.2.

Tabula 2

Salīdzināšanas elementi/korekcijas	VO	Salīdzināmo darījumu objekti				
		1	2	3	4	5
<b>Novietne</b>	Ozolu iela 45, Ikšķile	Upes iela 14, Ikšķile	Papeļu iela 28, Ikšķile	Dārza iela 28, Ikšķile	Ozolu iela 58, Ikšķile	Upes iela 20, Ikšķile
<b>Kadastra ID</b>	74050010247	80250050003	74050010027	74050010046	74050010064	74940120415
Pārdošanas cena (EUR)	-	171000	115000	171000	150000	160000
<b>Zemes gabala kopējā platība, m²</b>	1399	1260	1256	1187	1247	1260
<b>Pamatēkas kopējā platība (m²)</b>	<b>170,1</b>	<b>228,5</b>	<b>122,0</b>	<b>211,5</b>	<b>163,0</b>	<b>162,0</b>
Pārdošanas cena, ēkas 1m2 (EUR, <b>rēķinot uz kopējo platību</b> )	-	748,36	942,62	808,51	920,25	987,65
<b>Darījuma datums</b>	<b>2023.20.04</b>	<b>2023.06.04</b>	<b>2022.30.09</b>	<b>2022.18.07</b>	<b>2022.20.04</b>	<b>2023.25.08</b>
Tirgus apstākļu korekcija	1	1,00	1,05	1,05	1,03	0,90
Pārdošanas/piedāvājuma apstākļu raksturojums	-	<i>Pārdevums</i>	<i>Pārdevums</i>	<i>Pārdevums</i>	<i>Pārdevums</i>	<i>Piedāvājums</i>
<i>Pārdošanas apstākļu korekcija</i>	<i>1</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Korekcija (EUR)	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tirgus izmaiņu raksturojums salīdzinājumā pret VO	-	<i>Vidējās cenas pieaugums gadā 3-5% robežās, nav ietekmes uz vienības cenu</i>	<i>Vidējās cenas pieaugums gadā 3-5% robežās, ir ietekmes uz vienības cenu</i>	<i>Vidējās cenas pieaugums gadā 3-5% robežās, ir ietekmes uz vienības cenu</i>	<i>Vidējās cenas pieaugums gadā 3-5% robežās, ir ietekmes uz vienības cenu</i>	<i>Vidējās cenas pieaugums gadā 3-5% robežās, ir ietekmes uz vienības cenu</i>
<i>Tirgus izmaiņu/laika korekcija</i>	<i>1</i>	<i>1,00</i>	<i>1,05</i>	<i>1,05</i>	<i>1,03</i>	<i>0,90</i>
Korekcija (EUR)	-	0,00	47,13	40,43	27,61	-98,77
<b>Koriģētā bāzes cena (EUR)</b>	-	<b>748,36</b>	<b>989,75</b>	<b>848,94</b>	<b>947,85</b>	<b>888,89</b>

Objekta novietne pilsētas rajonā, sociālais prestižs	netālu no Ozola un Dārzu ielu krustojuma, Ozola ielas posmā asfalta segums	netālu no Upes un Uzvaras ielu krustojuma, Upes ielas posmā asfalta segums	netālu no Papeļu ielas un Lībiešu parka krustojuma, Papeļu ielas posmā asfalta segums	netālu no Dārza un Lībiešu ielu krustojuma, Dārza ielas posmā asfalta segums	netālu no Ozolu un Dārza ielu krustojuma, Ozolu ielas posmā asfalta segums	netālu no Upes un Uzvaras ielu krustojuma, Upes ielas posmā asfalta segums
Novietnes raksturojums salīdzinājumā pret VO	-	Nav būtiskas ietekmes uz vienības cenu	Nav būtiskas ietekmes uz vienības cenu	Nav būtiskas ietekmes uz vienības cenu	Nav būtiskas ietekmes uz vienības cenu	Nav būtiskas ietekmes uz vienības cenu
Atrašanās vietas korekcija	1	1	1	1	1	1
Korekcija (EUR)	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pamatēkas iekštelpu platības raksturojums salīdzinājumā pret VO	Pamatēkas kopējā platība 170,1 m <sup>2</sup>	Platība lielāka, zemāka vienības cena	Platība mazāka, augstāka vienības cena	Platība lielāka, zemāka vienības cena	Platība nedaudz mazāka, nav ietekmes uz vienības cenu	Platība nedaudz mazāka, nav ietekmes uz vienības cenu
Pamatēkas platības korekcija	1	1,1	0,9	1,05	1	1
Korekcija (EUR)	-	74,84	-98,98	42,45	0,00	0,00
Zemes īpašumtiesības	īpašumā	īpašumā, nav ietekmes uz vienības cenu	īpašumā, nav ietekmes uz vienības cenu	īpašumā, nav ietekmes uz vienības cenu	īpašumā, nav ietekmes uz vienības cenu	īpašumā, nav ietekmes uz vienības cenu
Zemes īpašuma tiesību korekcija	1	1	1	1	1	1
Korekcija (EUR)	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zemes platības raksturojums salīdzinājumā pret VO	apbūve atradīsies uz zemes vienības ar kopējo platību 1399m <sup>2</sup>	Platība mazāka, ir ietekmes uz vienības cenu	Platība mazāka, ir ietekmes uz vienības cenu	Platība mazāka, ir ietekmes uz vienības cenu	Platība mazāka, ir ietekmes uz vienības cenu	Platība mazāka, ir ietekmes uz vienības cenu
Zemes platības korekcija	1	1,04	1,03	1,05	1,03	1,03
Korekcija (EUR)	-	29,93	29,69	42,45	28,44	26,67
Pamatēkas stāvokļa raksturojums salīdzinājumā pret VO	1973.gadā celta mūra/koka konstrukciju ēka, nepieciešama renovācija	1985.gadā celta ķieģeļu/koka konstrukciju ēka, veikts ēkas iekštelpu remonts	1980.gadā celta vieglbetona/koka konstrukciju ēka, nepieciešams ēkas iekštelpu remonts	2001.gadā celta ķieģeļu ēka, veikts ēkas daļējs iekštelpu remonts, ko nepieciešams atsvaidzināt	2001.gadā celta ķieģeļu ēka, veikts ēkas iekštelpu remonts	2001.gadā celta ķieģeļu ēka, veikts ēkas iekštelpu remonts
Apbūves tehniskā stāvokļa korekcija	1	0,7	0,95	0,85	0,7	0,7
Korekcija (EUR)	-	-224,51	-49,49	-127,34	-284,36	-266,67
Pārējās apbūves un teritorijas raksturojums attiecībā pret VO	Ir palīgēka, teritorija kopta un norobežota	Nav palīgēkas, teritorija labāstāvoklī, iekopta un norobežota	Trīs palīgēkas, teritorija labāstāvoklī, iekopta un norobežota	Nav palīgēkas, teritorija labāstāvoklī, iekopta un norobežota	Divas palīgēkas, teritorija labāstāvoklī, iekopta un norobežota	Ir palīgēka, teritorija iekopta un norobežota
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO	-	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs
Ārtelpu un teritorijas korekcija	1	1	1	1	1	1
Korekcija (EUR)	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Komunikāciju raksturlielumi	centrālā elektorapgāde, lokālā ūdensapgāde un kanalizācija, apkure ar dabas gāzi	komunikācijas, centrālā elektorapgāde, pilsētas ūdensapgāde un kanalizācija, apkure ar dabas gāzi	centrālā elektorapgāde, lokālā ūdensapgāde un kanalizācija, apkure ar cieto kurināmo	centrālā elektorapgāde, pilsētas ūdensapgāde un kanalizācija, apkure ar cieto kurināmo	centrālā elektorapgāde, pilsētas ūdensapgāde un kanalizācija, apkure ar cieto kurināmo	centrālā elektorapgāde, pilsētas ūdensapgāde un kanalizācija, apkure ar cieto kurināmo
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO	-	Labāki	Līdzīgs	Nedaudz labāki	Nedaudz labāki	Nedaudz labāki
Citu raksturlielumu korekcija	1	0,9	1	0,95	0,95	0,95
Korekcija (EUR)	-	-74,84	0,00	-42,45	-47,39	-44,44
Tiņā korekcija (pret bāzes cenu)	-	0,74	0,88	0,90	0,68	0,68
<b>Koriģētā cena (EUR)</b>	-	<b>553,79</b>	<b>870,98</b>	<b>764,04</b>	<b>644,54</b>	<b>604,44</b>
Kopējā (bruto) korekcija%	-	26%	12%	10%	32%	32%
Kopējo korekciju īpatsvars %	100%	20%	25%	25%	15%	15%
<b>Aprēķina vienības tirgus vērtība (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>706,86</b>					

Vērtētāji izvēlas visu salīdzināmo objektu rezultātus tālākai analīzei, jo tiem kopējās korekcijas koeficienti realizējušies 35% robežās, kas pēc tirgus datu salīdzināšanas var nodrošināt pietiekamu atbilstību vērtējamam īpašumam. Pamatojoties uz veikto analīzi Vērtējamā objekta tirgus vērtība, var tikt aprēķināta kā - 170.1m<sup>2</sup> \* EUR 706,86.- = EUR 120236,89.-, bet ņemot vērā apstākli, ka vērtējamā objektā esošo garāžas ēkas, kadastra apzīmējums 74050010247003, un dzīvojamā ēkas, kadastra apzīmējums 74050010247001 pārbūves nav legalizētas, un to varētu realizēt 12 mēnešu periodā ar izmaksām ~ EUR4000 – 4500 robežās, aprēķinātā vērtība tiek koriģēta par potenciālo pārbūvju legalizācijas izmaksu apmēru 3.5% robežas no noteiktās tirgus vērtības - EUR 120236,89.- x 0.965 = EUR116028,59.- jeb **noapaļojot EUR 116 000.**

**3.8. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS NOTEIKŠANA**

Veikto aprēķinu rezultātā, izmantojot tirgus pieeju, tika iegūta vērtējamā objekta tirgus vērtība apskates dienā – EUR116028,59.-,

Aprēķināto vērtību analizējot kopsakarībā ar vērtējumā minētajiem datiem, kā arī nosacījumiem un informāciju, kas ir vērtētāju rīcībā par piespiedu pārdošanas gadījumiem, konkrētajā gadījumā nosakot piespiedu pārdošanas aprēķināto summu vērtējamam objektam tiek izvērtēti (pret objekta tirgus vērtības 2/3, kā 100% riska objektam pie piespiedu pārdošanas, riska īpatsvars pret vērtību noteikts balstoties uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas veikto analīzi) sekojoši riski:

- *Ekspozīcijas risks* - Neadekvāta tirgus ekspozīcijas riska faktors (līdz 30%)
- *Stāvokļa risks* - Nosacītā esošā stāvokļa riska faktors (līdz 50%)
- *Darījuma laika risks* - Darījuma laika nenoteiktības riska faktors (līdz 10%)
- *Finansējuma risks* - Ierobežota hipotekārā kredīta finansējuma riska faktors (līdz 10%)

Vērtējamā objekta gadījumā piespiedu pārdošanas aprēķinātā summa ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē un pārdošanas termiņš nepārsniedz 3 (trīs) mēnešus.

Aprēķinu gaita un iegūtie rezultāti apkopoti sekojošā aprēķinu tabulā - Nr.3

Tabula 3

Aprēķina vienība	kopējais %	svara koeficients	EUR
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>116 028,59</b>
Tirgus vērtības riska daļa	66%	1	76578,87
Kopējie riski (t.sk.)	100%	1	-
<i>Ekspozīcijas risks</i>	30%	0,1	-7657,89
<i>Stāvokļa risks</i>	50%	0,05	-3828,94
<i>Darījuma laika risks</i>	10%	0,05	-3828,94
<i>Finansējuma risks</i>	10%	0,1	-7657,89
Koriģētā vērtības riska daļa	-30%	0,3	-22973,66
<b>Piespiedu pārdošana</b>	<b>80%</b>	<b>-</b>	<b>93 055</b>

Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas aprēķinātā summa pēc vērtētāju viedokļa uz novērtēšanas datumu, veicot iegūto rezultātu noapaļošanu, var tikt noteikta – EUR 93055.- jeb **noapaļojot EUR 93 000.**

### 3.9. SLĒDZIENS PAR OBJEKTA VĒRTĪBU

Objekts novērtēts balstoties uz iegūto informāciju par nekustamā īpašuma stāvokli apskatīšanas dienā 2023.gada 23.augustu, kā arī uz vērtēšanas procesā iegūtiem rezultātiem. Vērtības izteiktas ES eiro, gala rezultātus noapaļojot.

Visi šādi aprēķini un prognozes ir pakļautas nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus patreiz precīzi nevar paredzēt. Tādejādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, bet kā faktiski sasniegtie rezultāti, kas atšķiras no plānotiem.

Atbilstoši vērtības definīcijām, pamatojoties uz vērtējumā sniegto informāciju, pieredzi un zināšanām, secinām, ka **nekustamā īpašuma Ozolu iela 45, Ikšķile, Ogres novads, kadastra numurs 74050010247, (turpmāk – objekta), pie esošā stāvokļa un pie nosacījuma, ka tā sastāvā esošā dzīvojamā ēkas un garāžas kopējā platība pēc esošo pārbūvju legalizācija nebūtu mazāka kā 170,1m<sup>2</sup>, tirgus vērtība uz novērtēšanas datumu 2023.gada 23.augustu ir nosakāma :**

**EUR 116 000,- (viens simts sešpadsmit tūkstoši eiro);**

**Objekta piespiedu pārdošanas vērtība (aprēķinātā summa), pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē un pārdošanas termiņš nepārsniedz 3 mēnešus, ir:**

**EUR 93 000,- (deviņdesmit trīs tūkstoši eiro).**

*Noteiktās vērtības ir spēkā, ja, tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz novērtēto objektu, tā sastāvs, tehniskais stāvoklis, noteiktie apgrūtinājumi un vērtēšanas nosacījumi atbilst šajā novērtējuma atskaitē aprakstītajam. Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā objekta vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktās vērtības var būt neatbilstošas.*

Vērtētājs:

LĪVA sertifikāts Nr. 50 \_\_\_\_\_ *paraksts* \_\_\_\_\_ (Juris Valainis)

KOMPETENCES SERTIFIKĀTS NR.24 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAI



VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 50

*Juris Valainis*

vārds, uzvārds

190566-11813

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 8. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 16. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 15. decembrim

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
74050010247	Ozolu iela 45	28735	409	Ikšķile, Ogres novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	28735
Kopplatība:	0.1399
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	28735 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	38730 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	28735 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	38730 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
74050010247	1/1	10954	Ozolu iela 45, Ikšķile, Ogres nov., LV-5052

Kadastrālā vērtība (EUR):	10954
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1399
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	10954 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11892 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
74050010247001	1/1	16589	Ozolu iela 45, Ikšķile, Ogres nov., LV-5052	Dzīvojamā māja

Kadastrālā vērtība (EUR):	16589
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	16589 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	24003 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	76.2
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārsienām
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1962
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	01.09.1982

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	76.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	76.2

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	76.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	76.2
Dzīvojamā platība (kv.m.):	58.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	17.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	30
Nolietojuma aprēķina datums:	-

### Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
74050010247001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	16589
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	16589 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	24003 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Dzīvojamās telpas
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	11
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	01.09.1982
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	76.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	76.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	76.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	58.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	17.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	18.8	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	5.7	-
3	Katlu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	2.5	-

4	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	28.1	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	8.1	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	3.9	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	6.3	-
8	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	0.7	-
9	Skapis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	0.6	-
10	Skapis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	0.8	-
11	Skapis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	0.7	-

**Reģistrētie labiekārtojumi**

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

**Ēkas vēsture**

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1=001	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	326.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	57.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1962	-	30
Ārsienas un karkasi	Cits neklasificēts materiāls	-	1962	-	30
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1962	-	30
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli	-	1962	-	30

**Reģistrētie labiekārtojumi**

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

**Funkcionāli saistītās ēkas**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamas daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums

74050010247002	1/1	1192	Ozolu iela 45, Ikšķile, Ogres nov., LV-5052	Pirts
74050010247002	1/1	1192	Ozolu iela 45, Ikšķile, Ogres nov., LV-5052	Pirts

Kadastrālā vērtība (EUR):	1192
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1192 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2835 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	21.0
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūti ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1990
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	13.11.2001
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

#### Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Kokmateriāli
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	24.0
Būvtilpums:	62.0
Kopējā platība (kv.m.):	21.0
Nolietojums (%):	10
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	-

#### Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
2=002	-

#### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	62.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	24.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Laukums	-	21.0 kv.m.	-	-

#### Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Neklasificēts	-	-	-	-	10

74050010247003	1/1	411	Ozolu iela 45, Īkšķile, Ogres nov., LV-5052	Garāža
----------------	-----	-----	---	--------

Kadastrālā vērtība (EUR):	411
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	411 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1125 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	20.0
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1962
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	13.11.2001
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

#### Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Vieglbetoni
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	24.0
Būvtilpums:	100.0
Kopējā platība (kv.m.):	20.0
Nolietojums (%):	30
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	-

#### Īpašnieki

Īpašumtiesības nav reģistrētas
--------------------------------

#### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	100.0 kub.m.	-	-
Laukums	-	20.0 kv.m.	-	-
Apbūves laukums	-	24.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

#### Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstruktīvais veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Neklasificēts	-	-	-	-	30

74050010247004	1/1	339	Ozolu iela 45, Īkšķile, Ogres nov., LV-5052	Šķūnis
----------------	-----	-----	---	--------

Kadastrālā vērtība (EUR):	339
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023

Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	339 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1211 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	17.0
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740205 - Nojumes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2000
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	13.11.2001
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

#### Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Kokmateriāli
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	18.0
Būvtilpums:	51.0
Kopējā platība (kv.m.):	17.0
Nolietojums (%):	0
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	-

#### Īpašnieki

Īpašumtiesības nav reģistrētas
--------------------------------

#### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	18.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	51.0 kub.m.	-	-
Laukums	-	17.0 kv.m.	-	-

#### Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Neklasificēts	-	-	-	-	0

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1399
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000

t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1399

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1399	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Sergejs Bļinņikovs	16.05.1997

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
74050010247001	1/1	16589	Ozolu iela 45, Ikšķile, Ogres nov., LV-5052	Dzīvojamā māja
74050010247002	1/1	1192	Ozolu iela 45, Ikšķile, Ogres nov., LV-5052	Pirts

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
09056012854	Andris Ābols	1/2	fiziska persona	74050010247	-
22056611802	Uģis Eihmanis	1/2	fiziska persona	74050010247	-

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ikšķiles pilsētas zemesgrāmata	06.12.2022	-
Ikšķiles pilsētas zemesgrāmata	26.05.2021	-
Ikšķiles pilsētas zemesgrāmata	01.10.1997	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	08.08.1997	8	VZD Ogres raj. nod. Mērniecības birojs
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	16.05.1997	5	Ikšķiles zemes komisija
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	16.05.1997	-	VZD Ogres raj. nod. Mērniecības birojs

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



PIELIKUMS

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITEI NR. 6671.0823.

*NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA*  
**OZOLU IELA 45, IKŠKILE, OGRES NOVADS.**  
NOVĒRTĒJUMAM

**PASŪTĪTĀJA IESNIEGTIE MATERIĀLI**

## Nodalījuma noraksts

**Zemgales rajona tiesa**

**Ikšķiles pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 409**

**Kadastra numurs: 74050010247**

**Nosaukums: Ozolu iela 45**

**Ozolu iela 45, Ikšķile, Ogres nov.**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 7405.1.247.Uz zemes gabaļa atrodas vienstāvu dzīvojamā ēka un viena palīgceltne <i>Žurn. Nr. 2848, lēmums 01.10.1997., tiesnesis Arnis Naglis</i>		1399 m <sup>2</sup>

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: DZIDRA ROZENVALDE, personas kods 28043110926 Īpašuma tiesības ir nostiprinātas uz zemi un ēkām. Pamats: 1997. gada 08. augusta Zemes komisijas lēmums un 1997. gada 15. septembra Līgums ar Latvijas Hipotēku un Zemes banku un 1964. gada 14. decembra Akts par ēku nodošanu ekspluatācijā. <i>Žurn. Nr. 2848, lēmums 01.10.1997., tiesnesis Arnis Naglis</i>	1	464.00 LVL
2.1. Persona: DZIDRA ROZENVALDE, personas kods 280431-10926. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: LĪGA KRASTIŅA, personas kods 030760-11018.	1	
2.3. Pamats: 2021.gada 10.maija dāvinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300005356171, lēmums 26.05.2021., tiesnese Inese Ziediņa</i>		
3.1. Persona: LĪGA KRASTIŅA, personas kods 030760-11018. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: ANDRIS ĀBOLS, personas kods 090560-12854.	1/2	
3.3. Īpašnieks: UĢIS EIHMĀNIS, personas kods 220566-11802.	1/2	
3.4. Pamats: 2022.gada 21.novembra pirkuma līgums.		60000.00 EUR
3.5. Laulātajiem ir visas mantas šķirtība.Laulātie: UĢIS EIHMĀNIS, personas kods 220566-11802, LAIMA EIHMĀNE, personas kods 160466-11154.		
3.6. Pamats: 2021.gada 7.jūlija laulības līgums. <i>Žurn. Nr. 300005756478, lēmums 06.12.2022., tiesnese Gita Zenfa</i>		

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

Informācijas prasītājs: UĢIS EIHMĀNIS. Pieprasījums izdarīts 06.12.2022. 18:01:55.

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.

1395

Tehniskās pārbaudes  
 1989. g. 15. augustā 9.  
 Tehniķis: *[Signature]*  
 Paraksts: *[Signature]*

8. decembris 84.  
(Kūpnieks).

Kapēdājs: R. [Signature]

2501

osles 1301

Latvijas PSR  
 Jūrmalas pilsētas  
 darbaļaužu deputātu Padomes izpildu komitejas  
 Komunālās pārvaldes

tehniskās inventarizācijas biroja Ogres filiāle  
**INVENTARIZĀCIJAS LIETA Nr. 211**

*Ynīkijs*  
 Ozolu ielā / prosp. Nr. ~~44~~ 45  
 kvart. \_\_\_\_\_ grupa Nr. \_\_\_\_\_ grunts Nr. \_\_\_\_\_

## Namīpašuma kartīte Карточка на домовладение

Celtņu īpašnieku un lietotāju kategorija Категория владельцев и пользователей строений	Namīpašuma adrese Адрес домовладения  <div style="text-align: center; font-size: 1.2em;">Ozolu</div> ielā улица  № 45	Grupa (kvartāls) Группа (квартал) Grunts (fonds) Грунт (фонд) Pilsēta Город <i>Līvīle</i> Rajons Район <i>Ogres</i> Kartīte sastādīta Карточка составлена 1969 g. r. 15. aug.
---	---	--

### I Uz zemes gabala atrodošos celtņu īpašnieki Владельцы строений, находящиеся на земельном участке

Celtņu № pēc plāna № строе- ний по плану	Īpašnieka nosaukums Наименование владельца строения	Īpašuma tiesību pamats un nosacījumi (dokumentu nosaukums, datums un №) Вид права владения (наименование, дата и № документа)
1	2	3
1-2	<i>Pelše Dzidra Krišjāna m</i>	<i>Ļīvīles ср. изр. ном. р. л. № 14 no 1958.g. 8.12 Tīra akts no 5 okt 1959.g. Eka nodots eimpe 16.12.1964</i>

### II Uz zemes gabala atrodošos celtņu lietotāji Пользователи строений, находящиеся на земельном участке

Celtņu № pēc plāna № строе- ний по плану	Lietotāja nosaukums Наименование пользователя строения	Lietošanas tiesību pamats un nosacījumi (dokumentu nosaukums, datums un №) Вид права пользования (наименование, дата и № документа)
1	2	3
1-2	<i>Pelše Dz m</i>	<i>Sp</i>

### III Zemes gabala eksplikācija (m<sup>2</sup>) — Экспликация земельного участка (кв. м)

Ieraksta datums Дата записи	Arbūvētais laukums Застроенная площадь	Neapbūvētais laukums — Незастроенная площадь участка								Visa zemes gabala laukums Площадь всего участ.
		pagalms—двор		sakņu dārzs огород	augļu dārzs сад	apstādi- jumi под на- сажен.	pārējais laukums прочая площадь	kopā neap- būv. laukums итого неза- стр. площади	10	
bruģēts замощен- ный	nebruģēts незамощен- ный	3	4							5
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
15.08.69	70								1305	1375

### IV Aptīrāmais laukums (m<sup>2</sup>) — Уборочная площадь (кв. м)

Ieraksta datums Дата записи	Ielas teritorija — Территория улицы								apstādi- jumi насаж- дения	Tramvaju josta Трамвайная зона	Pagalms—Двор			Kārņu telpas Лесничная клетка		Saitēri Коридори
	braucamā josta проезжая часть			ietves—тротуары				bruģēts замощен- ный			nebruģēts незамощен- ный	apstādījumi насажде- ния	mūra камен- ная	koša дере- вянная		
	bruģēta замощенная		nebruģēta незамощенная	bruģētas замощенные		nebruģētas незамощенные										
	I kat. I кате- гории	II kat. II кате- гор.		I kat. I кате- гоии	II kat. II кате- гор.	I kat. I кате- гоии	II kat. II кате- гор.						14	15		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	

Grupa №  
Группа  
Grants №  
Грунт

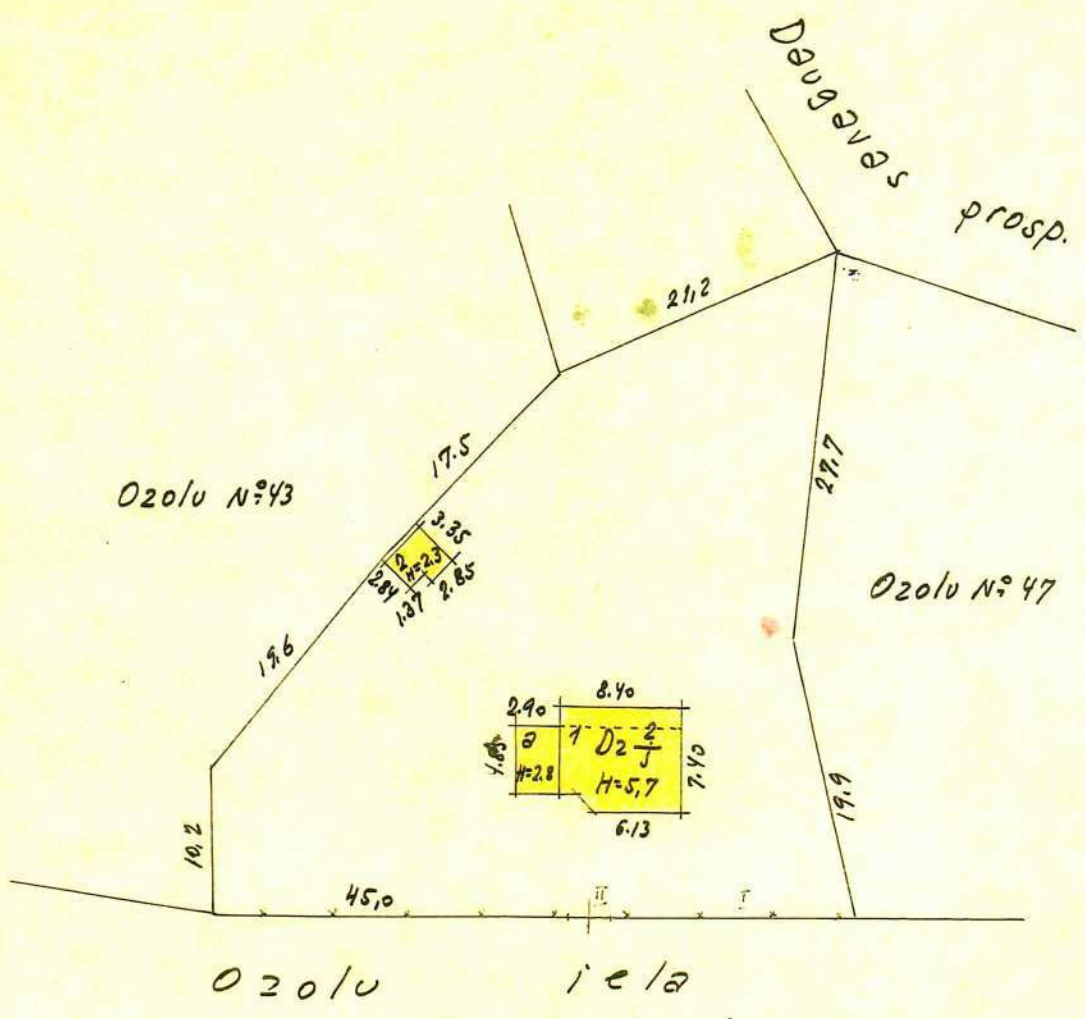
Inventarizācijas plāns

Инвентаризационный план

Grantsgabals  
Ил. сек. kvartāls  
Ikšķile

Ozolu  
Ogres

ielā № 45  
Улицы  
rajonā  
район



№ 15

Inventarizators-izstr. mācītājs: Paravuts  
 Zīmētājs: Paravuts  
 15. augustā 1969. g.  
 No rauts paraksts: [Signature]

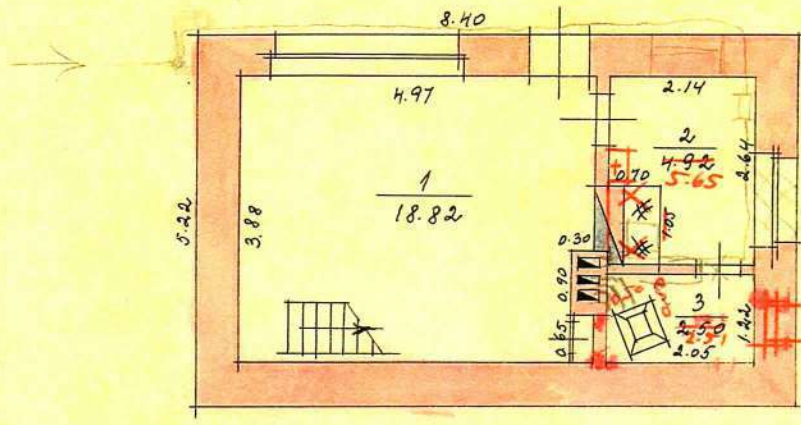
Stāva plāns — Поэтажный

Копия  
 Tehnikas darbs  
 15. augusts 1964. g.  
 Tehniks: [Signature]  
 Kontrolieris:

celtnes  
 etāžs: 1  
 город (поселок): Inčķiles  
 район (район): Ogres

улица: Ozolu  
 №: 29/45

Stāvs-Ēтаж  
 H = 2.50



Ēkā centrālā apkure ūdensvads un kanalizācija.

Mērogs  
 Масштаб 1:100

Inventarizators - Inženierzinātnes: (Kipēns)

Rasēja - Mehāniks: (Pranaušs)

Kontrolieris - Kontrolieris: (Pranaušs)

8. decembris 1964. g.

Kopija parize: R. Ozols.

Kopija

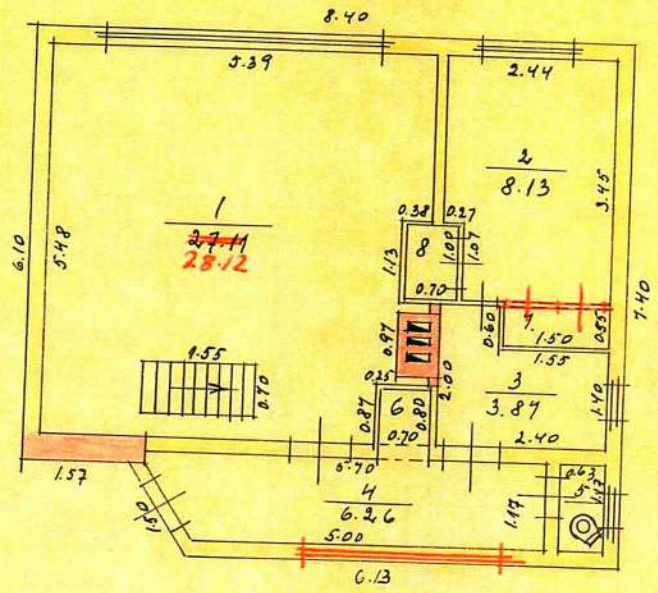
Stāva plāns — Поэтажный план 17 ПИЛД 1 А 8

15 augusta 1964

celtnes (строения) 1  
город (поселок) Ķīriņi pilsētā (поселок) Ozols

улица Ozolu ielā 2945

Stāvs-Этаж  
H = 2.50



Ēkā centrālā apkure

inventarizators - Инвентаризатор: (Kipēns)

Rasītājs - Проектировщик: (Kipēns)

Kontrolētājs - Контрольщик: (Kipēns)

8. decembris 1964.

Kopija parīze: R. Orf.

Mērogs: Масштаб 1:100

Novads

5. forma  
Форма № 5

# Plāna eksplikācija Экспликация плана

CELTNEI  
СТРОЕНИЯ № 1

rajons  
район Ozols

Pilsēta  
Город Valmiera

Grupa  
Группа

по улице Ozolu ielā № 45

Grunts  
Грунт

Ieraksta datums Дата записи	Stāvi Этажи	Dzīvokļu vai telpu № № квартир или помещений	Istabu № № комнат	Istabu nosaukumi Наименования комнат	Tumša, pustumša Темная, полутемная	Faktiskā istabu izlietošana Фактическое использование комнат	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m <sup>2</sup> Площадь по внутр. обмеру в м <sup>2</sup>					Istabu iekš. augstums no grīdas līdz griestiem Высота комнат от пола до потолка	
							derīgais kopā общ. полезн.	no tā в том числе			palīg- laukums служеб- ная		
								apdzīvotais жнлая					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
				<u>Pamatceltne</u>									
0869	I	1	1	Istaba	g	pēc mēr.	18.82	18.82				2.5	
		2	2	Virtuve	v	---	5.65				5.65	2.5	
		3	3	Katls t	"	---	2.51				2.51	2.5	
				I stāvs	kopā		26.98	18.22			8.16		
	II	1	1	Istaba	g	pēc mēr.	28.12	28.12				2.5	
		2	2	---	v	---	8.13	8.13				2.5	
		3	3	---	v	---	3.87	3.87				2.5	
		4	4	Gāstenis	v	---	6.26				6.26	2.5	
		5	5	Stējs	v	---	0.74				0.74	2.5	
		6	6	Skapis	t	---	0.56				0.56	2.5	
		7	7	---	v	---	0.82				0.82	2.5	
		8	8	---	v	---	0.70				0.70	2.5	
				II stāvs	kopā		49.20	40.12			9.08		
				<u>Pamatceltne</u>			<u>kopā</u>	<u>76.18</u>	<u>58.94</u>		<u>17.24</u>		

Inventarizators  
Инвентаризатор

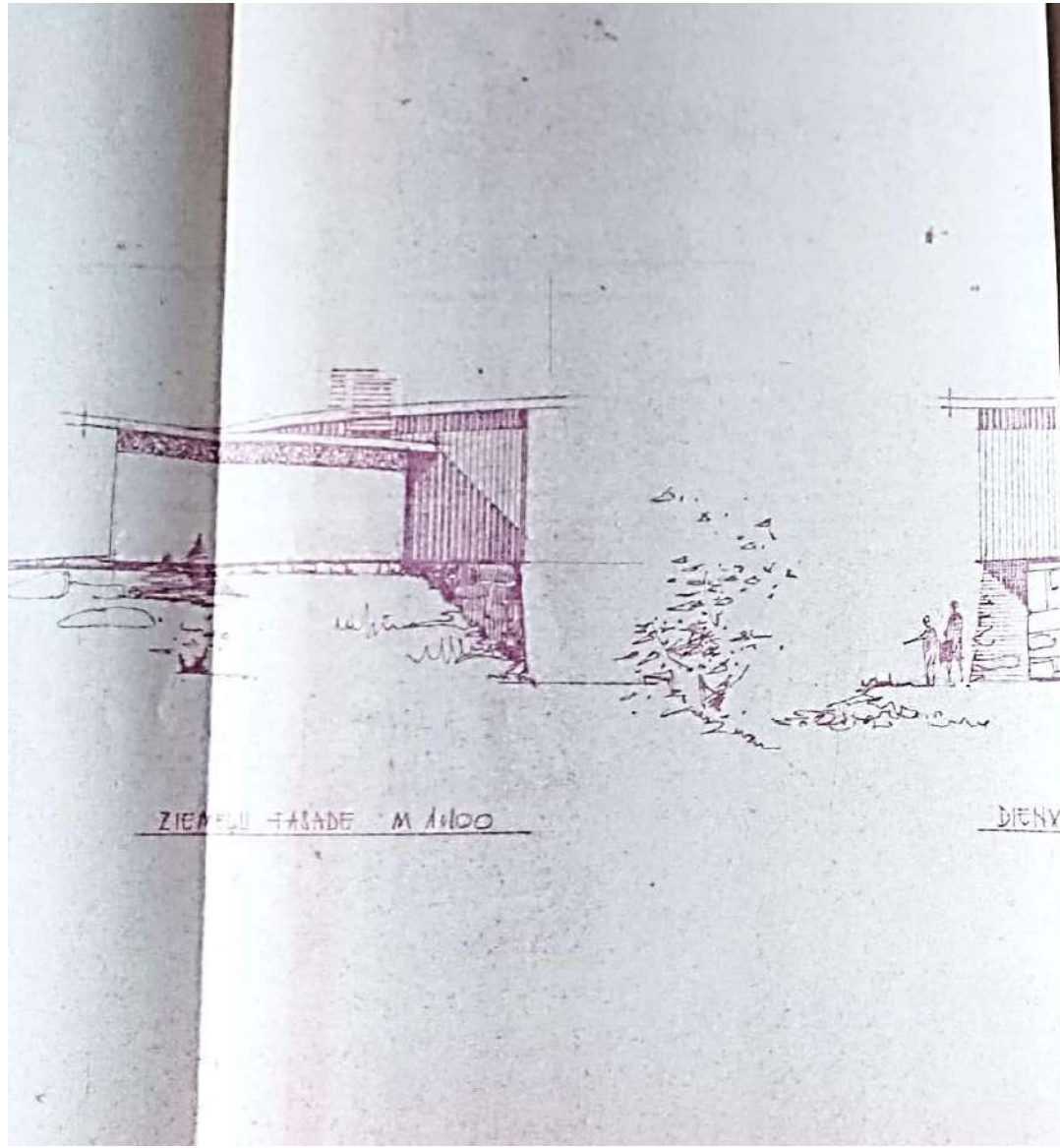
Paravits

Inžen.-kontrolieris  
Инж.-контролер

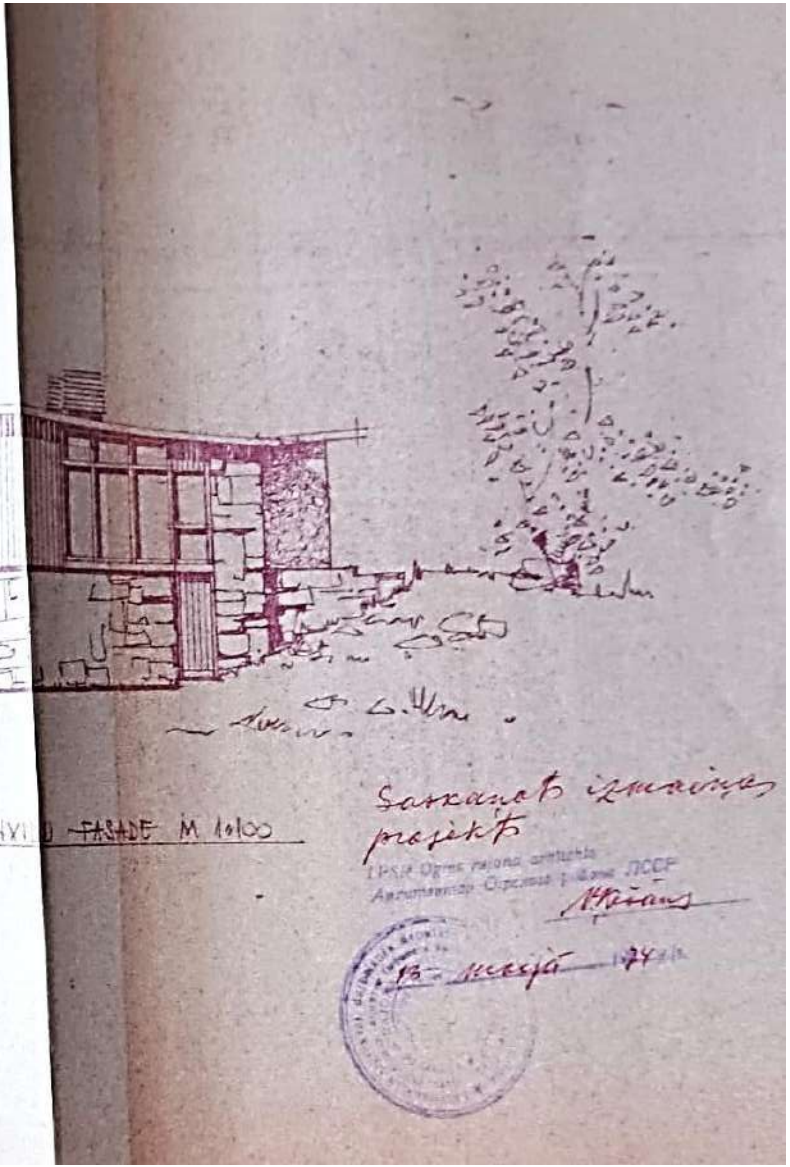
Paravits

Novads paravits





ZIENĖJI FASADE M 1:100

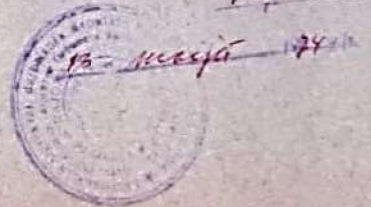


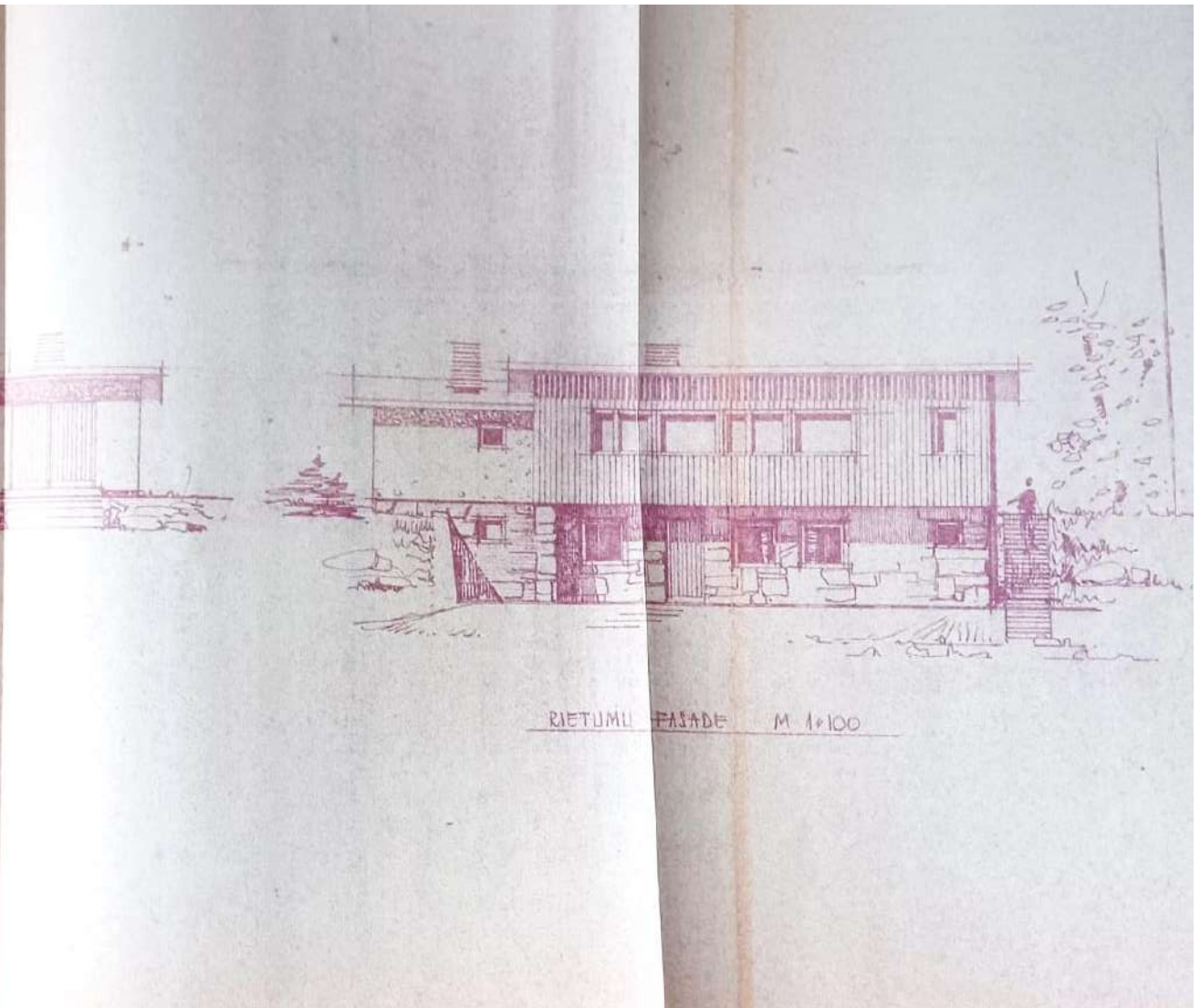
DIENYI FASADE M 1:100

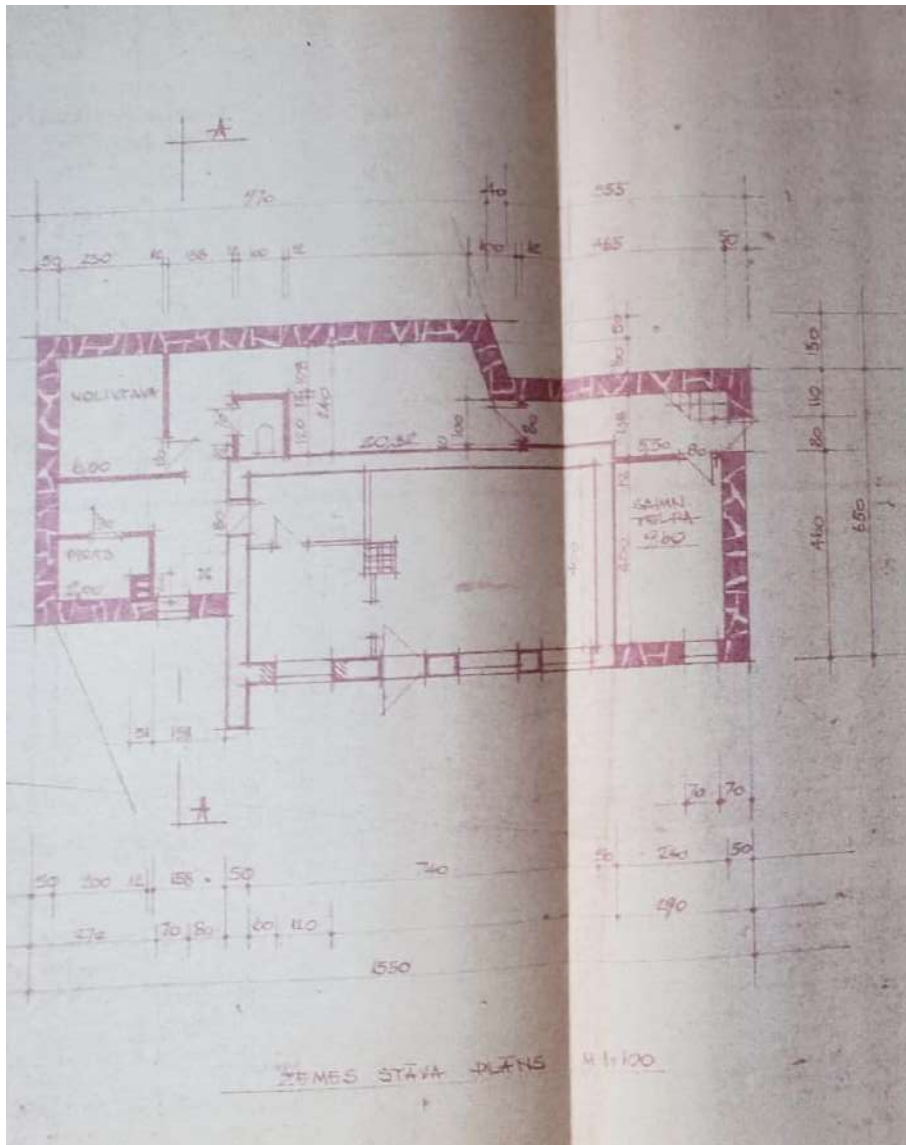
Sarkantis izmācījis projekts

LPSA Ogres rajona arhitektu Amatsvienība Ogres pilsētas NCCP

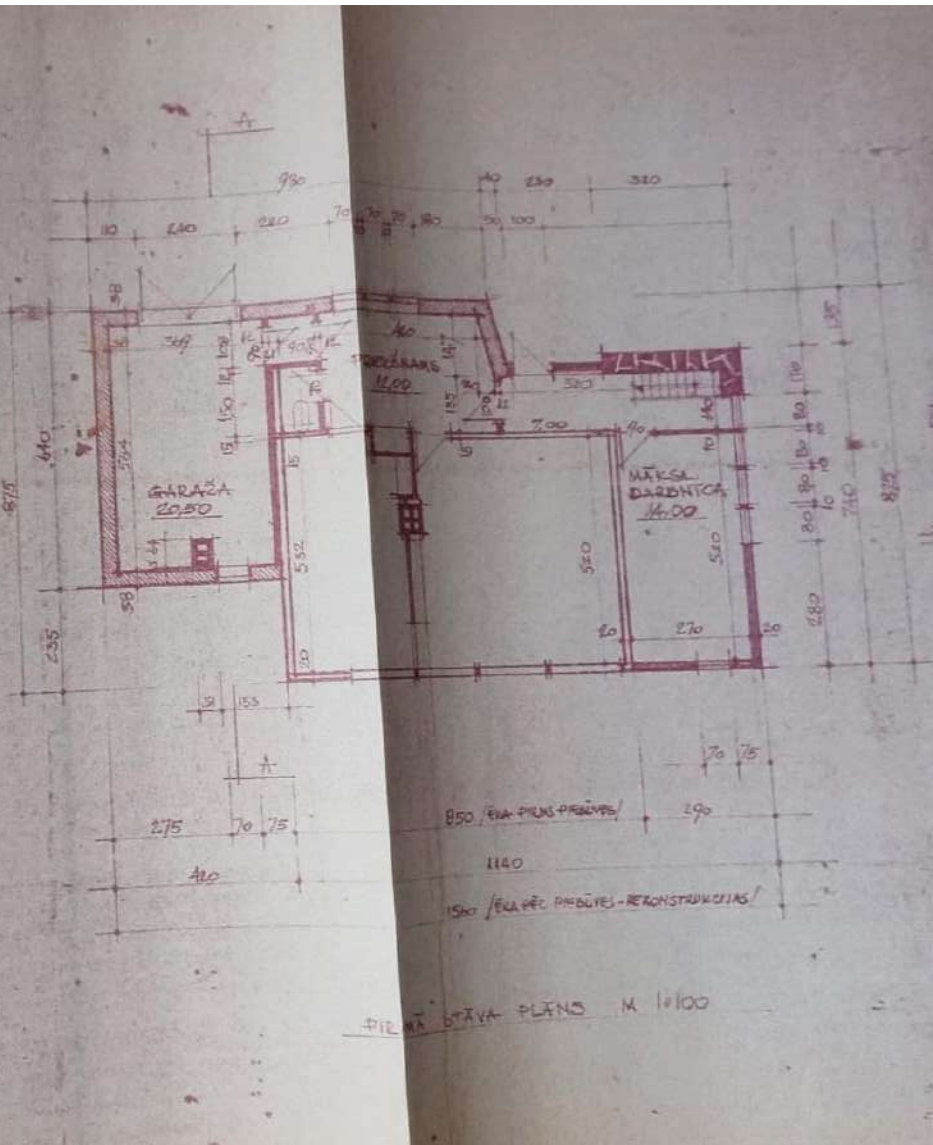
M. Pētersons



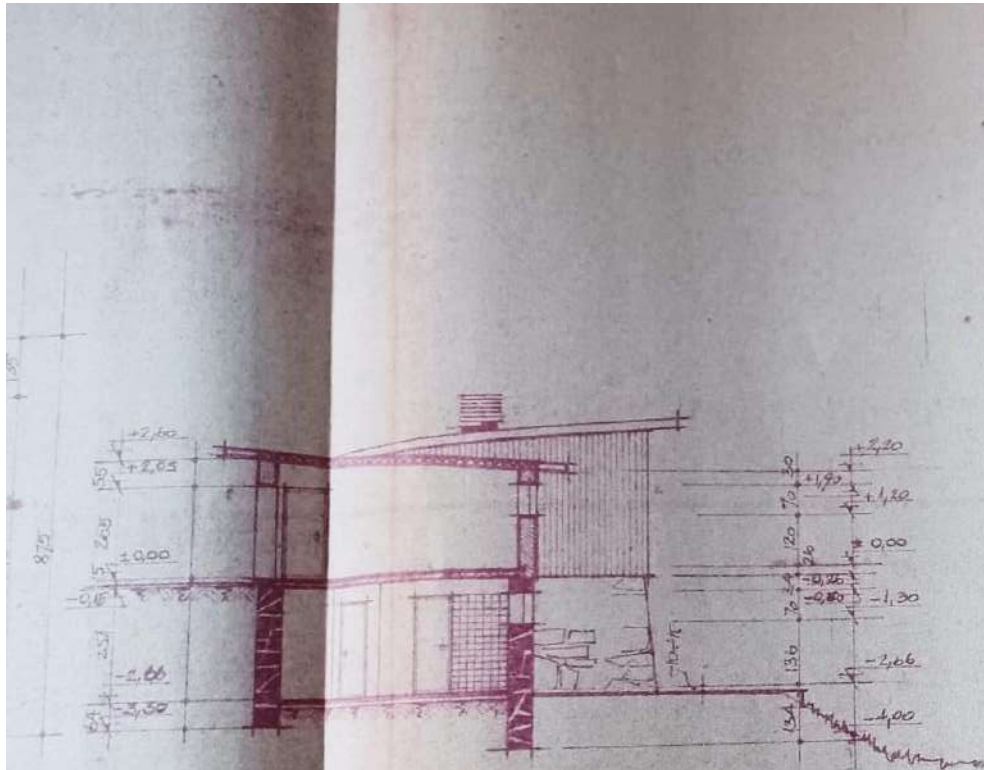




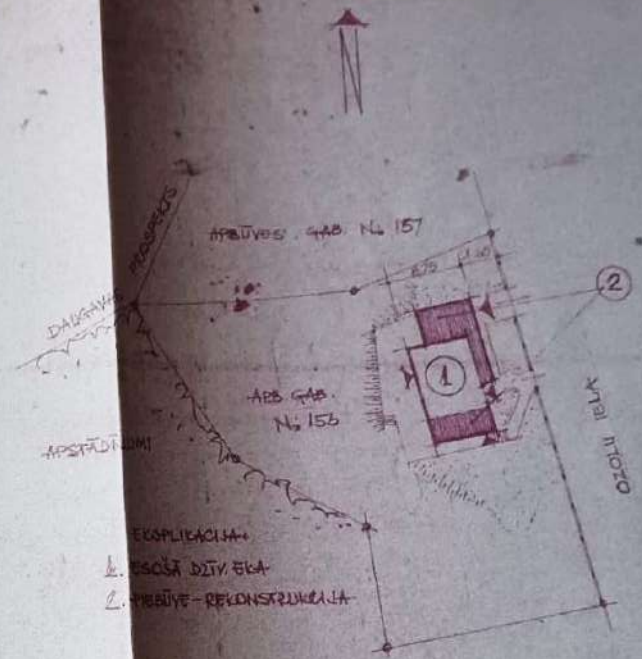
ĒKĀS STĀVA PLĀNS M 1:100



ĢĀRĀĀ STĀVA PLĀNS M 1:100



GREZIMĒS A - A M 1:100



- ESKPLICĀCIJA:
1. PĒCĀ DZĪVĒJA
  2. PĒBŪVE-REKONSTRUKCIJA

NOVIETNES PLĀNA ŠHEMA M 1:500

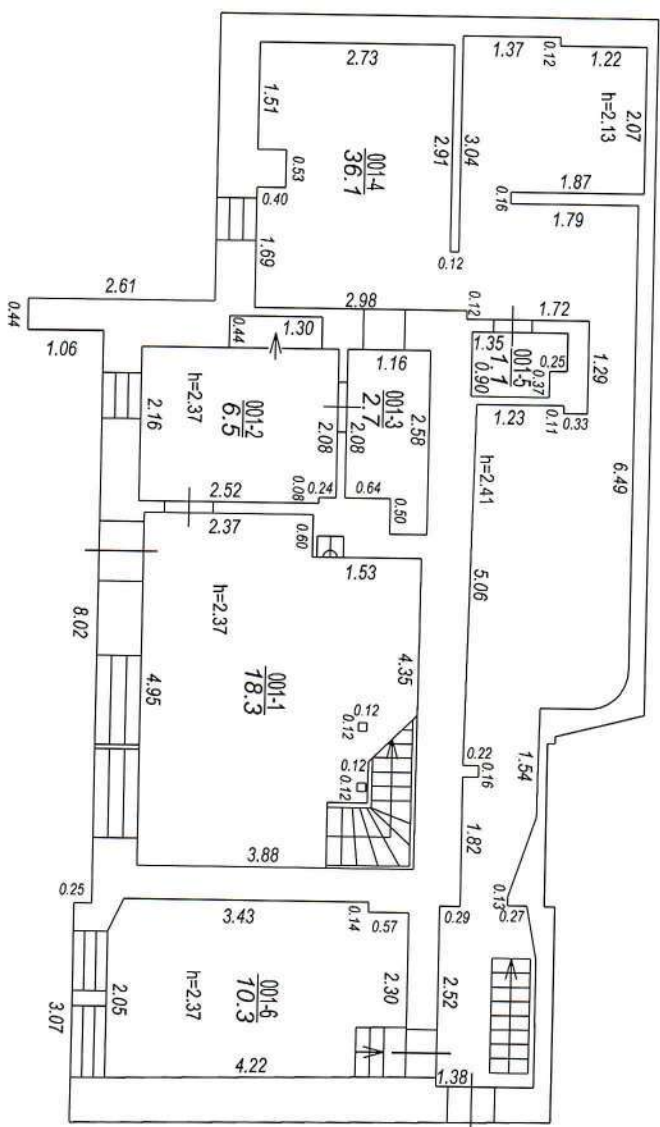
Sarmats izmaiņas  
 projekts

LPSK Ogres rajona arhitekta  
 A. [illegible] Ogres pilsētas JCCP

*Alksans*

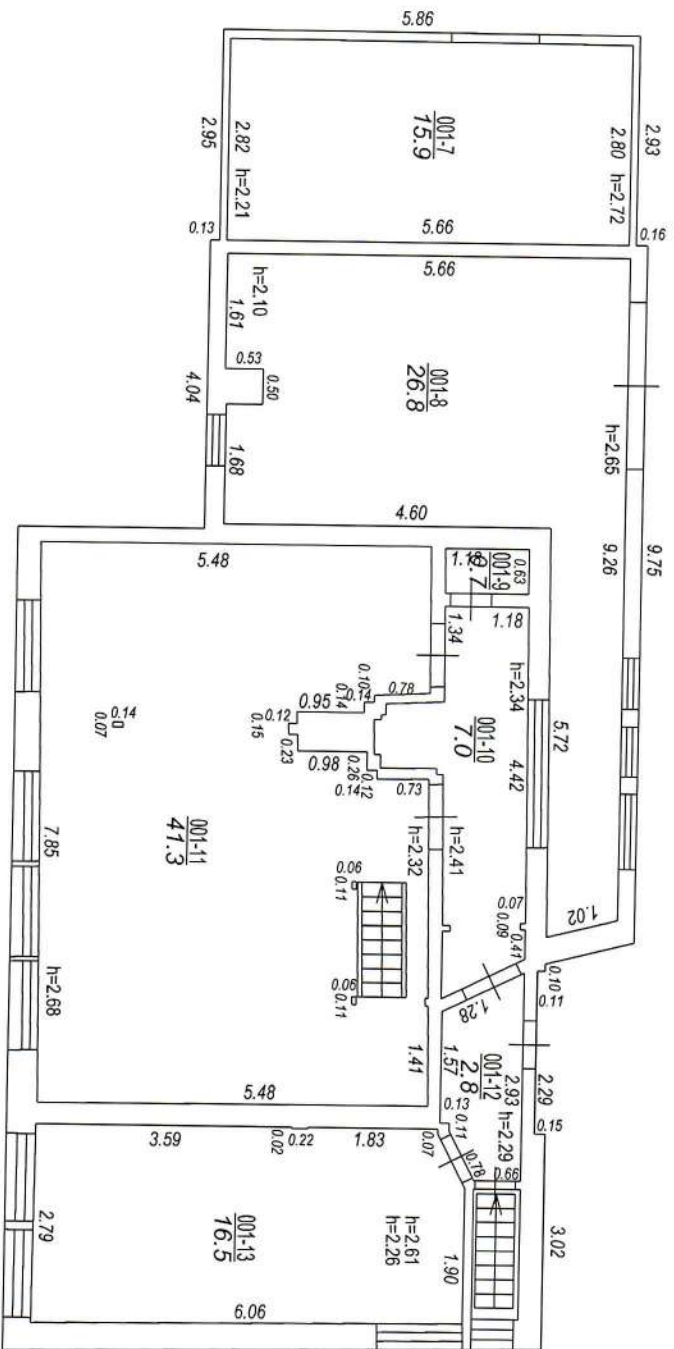


13. maijs 1974



Telpu Nr.	Telpu platības kv.m
1	18.3
2	6.5
3	2.7
4	36.1
5	1.1
6	10.3
Kopējā platība 75.0	

KADASTRĀ APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
74050010247001	1	1 : 100	1



Telpu Nr.	Telpu platības kv.m
7	15.9
8	26.8
9	0.7
10	7.0
11	41.3
12	2.8
13	16.5
Kopējā platība	
	111.0

KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
74050010247001	2	1 : 100	2