

**EUROEXPERT**



**“GRAUDIŅI 1”, SUNTAŽU PAGASTS,  
OGRES NOVADS**

## Ogres novada pašvaldība

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L16330/ER/2026

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves “Graudiņi 1”, Suntažu pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7488 002 0248** novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – objekta tirgus vērtības apzināšana pašu vajadzībām. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

**Augstāk minētā īpašuma tirgus vērtība 2026. gada 7. jūlijā ir  
EUR 6 000 (seši tūkstoši euro)**

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

*Tirgus vērtība ir aprēķināta summa – par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11).*

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. 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. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4).

Augstāk minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums. Novērtējuma atskaitē un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

SIA „Eiroeksperts”

Valdes loceklis

LĪVA kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma,  
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā Nr.1

Vilis Žuromskis

Indra Plinte-Gaižute 26307737

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

**Satura rādītājs**

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Galvenā informācija par vērtējamo objektu .....        | 4  |
| Noteiktā vērtība .....                                 | 4  |
| Vērtējamā objekta novietnes raksturojums.....          | 5  |
| Zemes vienības raksturojums.....                       | 5  |
| Izkopējums no Ogres novada teritorijas plānojuma ..... | 8  |
| Uz zemes esošās apbūves identifikācija.....            | 9  |
| Vērtējumā izmantotā dokumentācija .....                | 9  |
| Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām.....                | 9  |
| Apbūves raksturojums .....                             | 9  |
| Vērtības aprēķins.....                                 | 10 |
| Tirgus vērtības definīcija .....                       | 10 |
| Labākā un efektīvākā izmantošana .....                 | 11 |
| Tirgus situācijas raksturojums .....                   | 11 |
| Izvēlētais vērtēšanas pieejas .....                    | 11 |
| Vērtību ietekmējošie faktori .....                     | 11 |
| Salīdzināmo darījumu pieeja .....                      | 12 |
| Slēdziens.....                                         | 14 |
| Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums .....     | 15 |
| Objekta vērtības aprēķins ar tirgus pieeju .....       | 15 |

## Galvenā informācija par vērtējamo objektu

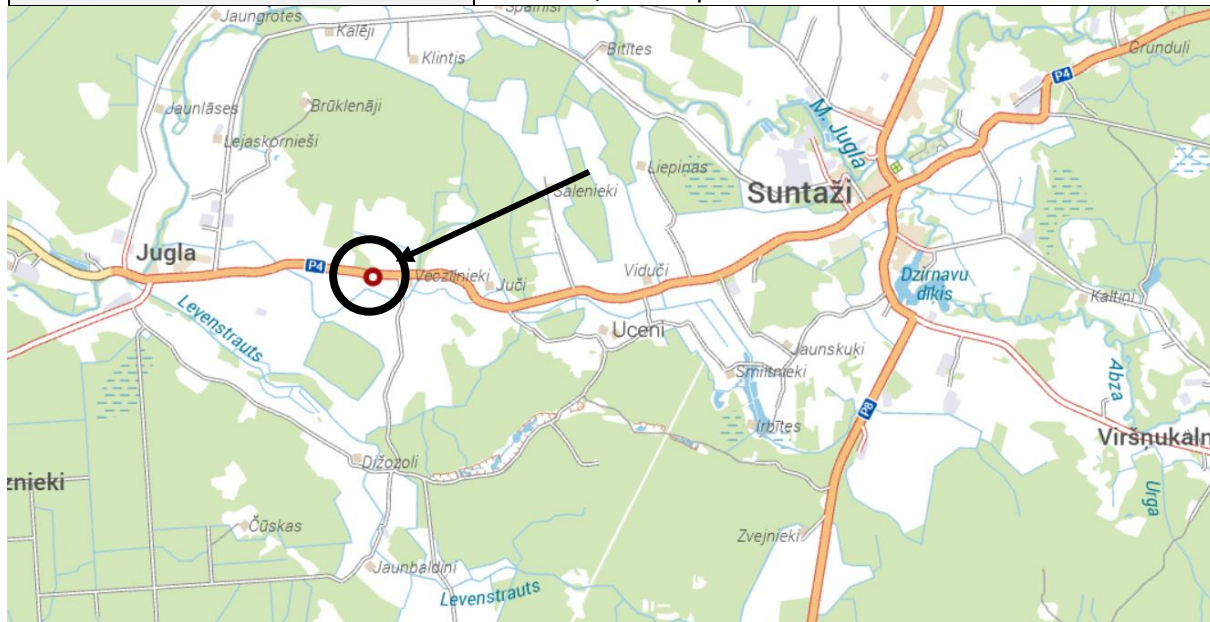
|                                                                    |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vērtējamā objekta                                                  | adrese               | "Graudiņi 1", Suntažu pagasts, Ogres novads, LV-5060.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                    | kadastra Nr.         | 7488 002 0248.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                    | Īpašnieks            | Ogres novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024455.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                    | sastāvs              | Nekustamais īpašums – zemes gabals ar kopējo platību 1.3 ha, kadastra apzīmējums 7488 002 0248 un uz tā esošā apbūve:<br>Dzīvojamā māja ar kopējo platību 116.0 m <sup>2</sup> , kadastra apzīmējums 7488 002 0248 001;<br>Šķūnis ar kopējo platību 19.2 m <sup>2</sup> , kadastra apzīmējums 7488 002 0248 004;<br>Tualete ar kopējo platību 1.5 m <sup>2</sup> , kadastra apzīmējums 7488 002 0248 005.                                 |
| Vērtēšanas datums                                                  |                      | 2026. gada 7. jūlijs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vērtējuma pasūtītājs                                               |                      | Ogres novada pašvaldība.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vērtēšanas uzdevums                                                |                      | Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Vērtēšanas mērķis                                                  |                      | Īpašuma tirgus vērtības apzināšana pašu vajadzībām.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Īpašumtiesības apstiprinošie dokumenti                             | uz zemi              | Nostiprinātas 2025. gada 1. septembrī Suntažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 351. Pamats: 2025.gada 12.maija akts par mantojuma lietas izbeigšanu, ieregistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.2157, 2025.gada 21.jūlija zvērinātas tiesu izpildītājas Danas Krūmiņas paziņojums Nr.11461/047/2025-NOS.                                                                                                                       |
|                                                                    | uz apbūvi            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā |                      | Nav.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu                   | īres, nomas līgumi   | Nav reģistrēti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                    | hipotēka             | Nav reģistrēta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                    | citas lietu tiesības | <b>Zemesgrāmatā:</b><br>Nav.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                    |                      | <b>Kadastrā:</b><br>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 1.2028 ha;<br>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.1733 ha;<br>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.1733 ha. |
|                                                                    | citi                 | Nav.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Atļautā izmantošana                                                |                      | Lauksaimniecības teritorija (L).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Esošais izmantošanas veids                                         |                      | Lauksaimniecībā izmantojamā zeme ar apbūvi uz tās.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība        |                      | 7.07.2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Apskati veica                                                      |                      | Vērtētāja asistente Indra Plinte-Gaižute.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## Noteiktā vērtība

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
|                       | <b>Vērtība, EUR</b> |
| <b>Tirgus vērtība</b> | <b>6 000</b>        |
| Īpašie pieņēmumi      | Nav.                |
| Papildus informācija  | Nav.                |

## Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

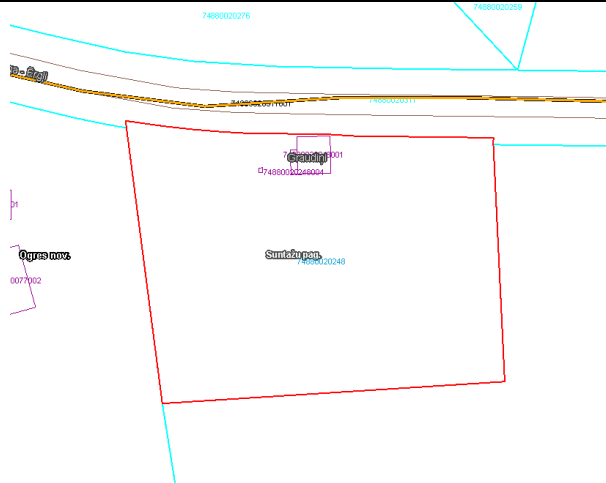
|                              |                                                                                                                                       |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Izvietojums reģionā, pilsētā | Vērtējamais īpašums atrodas Ogres novada, Suntažu pagasta teritorijā, starp apdzīvotām vietām Jugla un Suntaži, autoceļa labajā malā. |
| Apkārtējā apbūve             | Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un lauku viensētas.                                                                                |
| Piebraukšana                 | Piebraukšana objektam pa asfaltēta seguma Valsts īpašumā esošu autoceļu P4 Rīga-Ērgļi, ir izveidota nobrauktuve.                      |
| Sabiedriskais transports     | Autobuss, tuvākā pieturvieta 160 m attālumā.                                                                                          |



www.balticmaps.eu

## Zemes vienības raksturojums

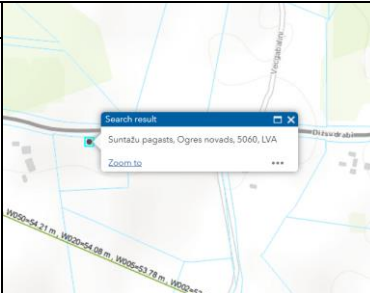
|                                                                        |                                                                                                                  |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------|-------|--|--|--------------|---|----|--|
| Kadastra apzīmējums:                                                   | 7488 002 0248.                                                                                                   |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
| Platība:                                                               | 13 000 m², tsk. 12 000 m² ir meliorēti.                                                                          |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
| Atļautais izmantošanas veids:                                          | Lauksaimniecības teritorija (L).                                                                                 |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
| Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem? |                                                                                                                  |   |                              |       |  |  | Jā           | X | Nē |  |
| Izvietojums kvartālā:                                                  | Fasādes                                                                                                          |   | X                            | Stūra |  |  | Iekškvartāls |   |    |  |
| Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:              | Pašreizējais                                                                                                     | X | Cits (norādīt, kāds)         |       |  |  |              |   |    |  |
|                                                                        |                                                                                                                  |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
| Inženierkomunikācijas                                                  | Municipālās                                                                                                      |   | Citas (norādīt, kādas)       |       |  |  |              |   |    |  |
| Elektroapgāde                                                          |                                                                                                                  |   | Uz vērtēšanas brīdi atslēgta |       |  |  |              |   |    |  |
| Gāze                                                                   |                                                                                                                  |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
| Ūdensapgāde                                                            |                                                                                                                  |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
| Kanalizācija                                                           |                                                                                                                  |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
| Zemes gabala raksturojums:                                             |                                                                                                                  |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
| Reljefs                                                                | Pamatā līdzens                                                                                                   |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
| Forma                                                                  | Samērā regulāra.                                                                                                 |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
| Izskats                                                                | Lauksaimniecības zemes daļa tiek kopta, nav aizaugusi ar krūmājiem, ap mājvietu viss ir nekopts un aizaudzis.    |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
| Izmantojums pēc VZD KP                                                 | Zeme zem ēkām 0.1 ha, aramzeme 1.0 ha, augļu dārzu platība 0.1 ha un ganības 0.1 ha.                             |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
| Grunts apstākļi                                                        | Nav zināmi.                                                                                                      |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
| Apzaļumojums                                                           | Dabīgs.                                                                                                          |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
| Nožogojums:                                                            | Nav                                                                                                              |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
| LIZ balles                                                             | 35                                                                                                               |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
| Apkārtnes uzlabojumi                                                   |                                                                                                                  |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |
| Piebraucamie ceļi/ielas                                                | Piebraukšana objektam pa asfaltēta seguma Valsts īpašumā esošu autoceļu P4 Rīga-Ērgļi, ir izveidota nobrauktuve. |   |                              |       |  |  |              |   |    |  |

|                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Ietves                                                                            | Nav.                                                                               |
| Ielu apgaismojums                                                                 | Nav.                                                                               |
| Apstādījumi                                                                       | Nav.                                                                               |
| Papildus informācija par zemes vienību                                            | Nav.                                                                               |
| Izkopējums no VZD kadastra kartes:                                                |                                                                                    |
|  |  |

#### Klimats un vide

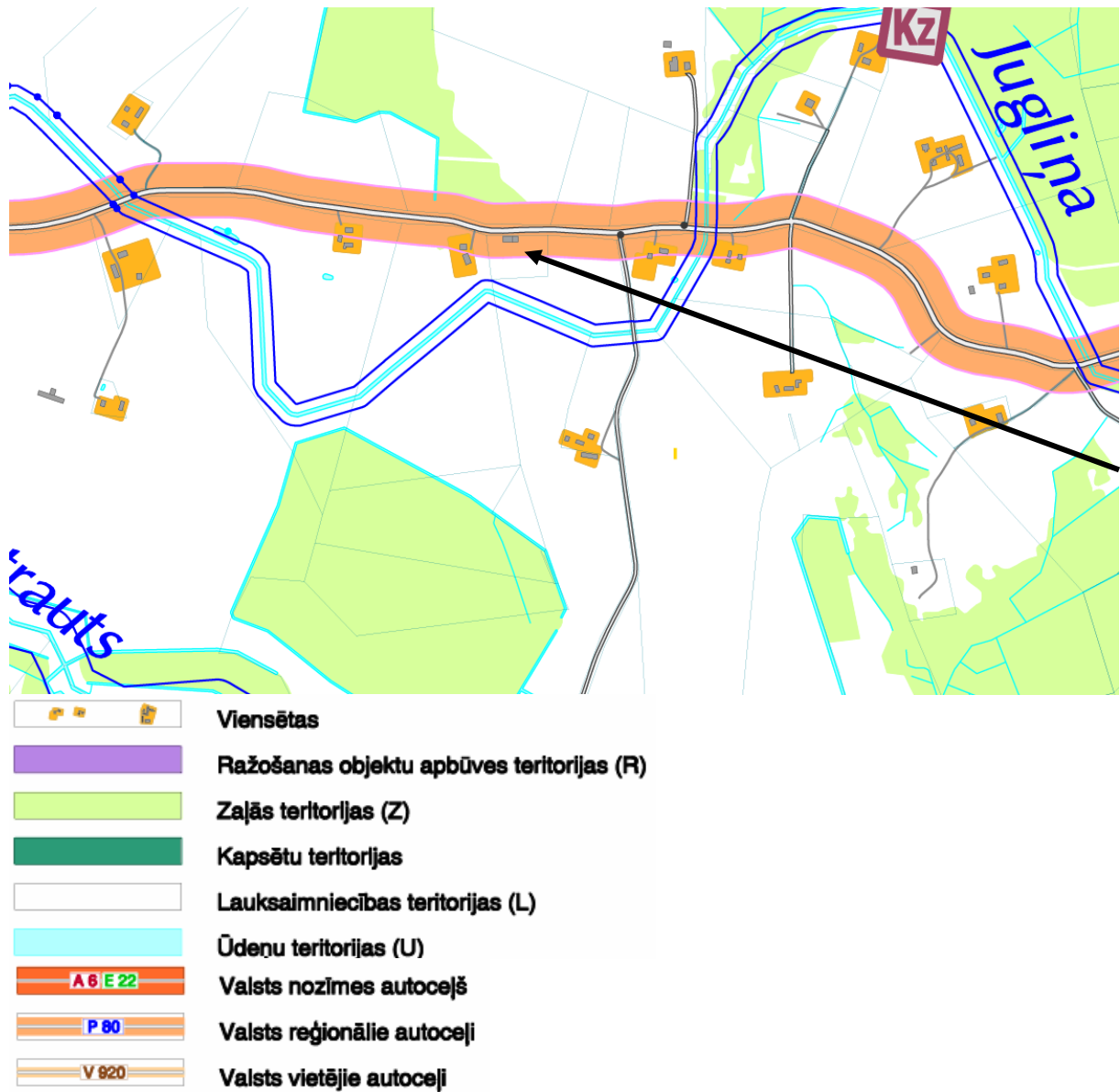
|                                                                                                                    |                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Apzīmējuma skaidrojums:</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Jā / Ir<br><input type="checkbox"/> Nē / Nav | <b>Vērtību ietekmējošie riska faktoru skaidrojums:</b><br><b>0 – nav ietekmes; 1 – maznozīmīgs; 2 – nozīmīgs; 3 - ir liela ietekme</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums

| Ūdens:                                                                                   | dati (ir/nav)            | novērojums, ietekme uz TV                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Plūdu risks - upju/ezeru/strautu izešana no krastiem                                     | <input type="checkbox"/> |                                                                                       |
| Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi                                       | <input type="checkbox"/> |                                                                                       |
| Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās                                     | <input type="checkbox"/> |                                                                                       |
| Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās                                 | <input type="checkbox"/> |                                                                                       |
| <b>Plūdu riska scenāriji:</b>                                                            |                          |                                                                                       |
| 1/10 gados                                                                               | <input type="checkbox"/> |                                                                                       |
| 1/100 gados                                                                              | <input type="checkbox"/> |  |
| Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi                                | <input type="checkbox"/> |                                                                                       |
| Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)                                    | <input type="checkbox"/> |                                                                                       |
| Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus                                    | <input type="checkbox"/> |                                                                                       |
| Zeme/ugsne:                                                                              | dati (ir/nav)            | novērojums, ietekme uz TV                                                             |
| Augsnes erozija                                                                          | <input type="checkbox"/> |                                                                                       |
| Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)                                               | <input type="checkbox"/> |                                                                                       |
| Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)                                        | <input type="checkbox"/> |                                                                                       |
| Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus | <input type="checkbox"/> |                                                                                       |

| Piesārņojums, piesārņojuma risks, piesārņojuma atliekas un citi                                                                                                                         | dati (ir/nav)            | novērojums, ietekme uz TV |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Piesārņojums un piesārņojuma risks                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> |                           |
| Piesārņojuma atliekas                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> |                           |
| Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> |                           |
| Bīstamu objektu tuvums                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> |                           |
| Gaisa piesārņojums                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> |                           |
| Citi piesārņojuma avoti                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> |                           |
| Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> |                           |
| Trokšņa piesārņojums                                                                                                                                                                    | dati (ir/nav)            | novērojums, ietekme uz TV |
| Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> | 1                         |
| Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> |                           |
| Vējš un temperatūra:                                                                                                                                                                    | dati (ir/nav)            | novērojums, ietekme uz TV |
| Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> |                           |
| Karstuma viļņu ("Heatwave") risks                                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> |                           |
| Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai) | <input type="checkbox"/> |                           |
| Citi vides faktori                                                                                                                                                                      | dati (ir/nav)            | novērojums, ietekme uz TV |
| Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> |                           |
| Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)                                                                | <input type="checkbox"/> |                           |
| Savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> |                           |
| Vētras ("Storms") risks                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> |                           |
| Īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> |                           |
| Citi novērojumi                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> |                           |

## Izkopējums no Ogres novada teritorijas plānojuma 2012. - 2024. gadam



## Uz zemes esošās apbūves identifikācija

| Celtņu/būvju nosaukums                                                     | Kad. apzīmējums      | Stāvu skaits | Telpu platība, m²             |                    |          | Patvalīgas būvniecības | Piezīmes                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|-------------------------------|--------------------|----------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                            |                      |              | Kadastrālās uzmērīšanas lietā | VZD kadastra datos | Projektā |                        |                                                                                                                  |
| Vērtējamā apbūve                                                           |                      |              |                               |                    |          |                        |                                                                                                                  |
| Dzīvojamā māja                                                             | 7488 002<br>0248 001 | 1            |                               | 116.0              |          |                        | Dabā atrodas dzīvojamās mājas grausts, saglabājušās akmens mūra ārsienas, jumta konstrukcijas ir iekritušas ēkā. |
| Šķūnis                                                                     | 7488 002<br>0248 004 | 1            |                               | 19.7               |          |                        | Dabā grausts                                                                                                     |
| Tualete                                                                    | 7488 002<br>0248 005 | 1            |                               | 1.5                |          |                        | Dabā grausts                                                                                                     |
| Celtnes/būves, kas aprūpina objektu (neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā) |                      |              |                               |                    |          |                        |                                                                                                                  |
|                                                                            |                      |              |                               |                    |          |                        |                                                                                                                  |

## Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.

## Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Mūsu rīcībā nav informācijas par īpašuma tiesības aprobežojošiem faktoriem.

Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem vai ķīlas tiesībām.

## Apbūves raksturojums

### Dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 7488 002 0248 001.

Dabā atrodas dzīvojamās mājas grausts, saglabājušās akmens mūra ārsienas, jumta konstrukcijas ir iekritušas ēkā.

Saskaņā ar ierakstu VZD KP informācijas sistēmā ēka ir nodrošināta ar elektroapgādi un krāsns apkuri, uz vērtēšanas brīdi elektroapgāde ir atslēgta, krāsns tehniskais stāvoklis nav zināms, ņemot vērā ārējās apsekošanas rezultātus dabā tiek secināts, ka ēka nav apdzīvojama, ir neapmierinošā stāvoklī ar iebrukumu jumtu un arī krāsnis nav ekspluatējamas.

Ēkas parametri:

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| Uzbūvēšanas gads                          | 1918  |
| Apbūves laukums, m <sup>2</sup>           | 160.3 |
| Tilpums, m <sup>3</sup>                   | 417.0 |
| Kopējā ēkas telpu platība, m <sup>2</sup> | 116.0 |

### Konstruktīvais risinājums:

|           |                                                                           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| Pamati    | Akmens mūris.                                                             |
| Sienas    | Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks                              |
| Pārsegumi | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu                                      |
| Jumts     | Koka konstrukcijas ar abestcimenta lokšņu klājumu, dabā jumts ir iebrucis |
| Logi      | Nav/koka                                                                  |
| Durvis    | Nav/koka                                                                  |

**Šķūnis, kadastra apzīmējums 7488 002 0248 004.**

Dabā grausts.

**Tualete, kadastra apzīmējums 7488 002 0248 005.**

Dabā grausts.

**Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi**

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātnei, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.

**Vērtības aprēķins*****Tirgus vērtības definīcija***

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu

darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (p.2.1.11).

### **Labākā un efektīvākā izmantošana**

*Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota. 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. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.12.4)*

Analizējot vērtējamā īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamā īpašuma tirgus situāciju, tiek secināts, ka labākais un efektīvākais objekta izmantošanas veids ir īpašuma izmantošana viensētas vajadzībām.

### **Tirgus situācijas raksturojums**

Uz vērtēšanas brīdi Suntažu pagasta teritorijā netiek piedāvāts neviens līdzvērtīgs objekts. Datu avots: [www.ss.com](http://www.ss.com).

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošiem datiem pēdējo divu gadu laikā Suntažu pagastā ir notikuši četri darījumi ar zemes gabaliem ar kopējo platību 0.65-2.07 ha, ar pārdevuma cenām no 1200-13500 EUR, jeb rēķinot uz vienu kvadrātmetru no 0.18-0.65 EUR/m<sup>2</sup>. Vērtētāju rīcībā nav informācijas par darījumiem ar līdzīgas platības zemes gabaliem, uz kuriem atrodas apbūves grausti. Pēdējo gadu laikā ir vērojams cenu kāpums lauksaimniecības zemju, individuālo apbūves zemju un meža zemju tirgus segmentā. Piedāvājums tirgū var būt krasi atšķirīgs pat viena pagasta teritorijas ietvaros. To cenu diapazons ir atkarīgs no atrašanās vietas, zemes gabala kopplatības, komunikācijām, piebraucamajiem ceļiem u.c. faktoriem.

### **Izvēlētās vērtēšanas pieejas**

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ieņēmumu pieeja.
- Salīdzināmo darījumu pieeja.

Novērtējot šo objektu, pielietota tirgus datu salīdzināšanas pieeja.

### **Vērtību ietekmējošie faktori**

#### **Pozitīvie**

Labas kvalitātes piebraucamie ceļi ar izveidotu nobrauktuvi no autoceļa.  
Zemes gabals iespēju robežās tiek kopts.

#### **Negatīvie**

Apbūve nav izmantojama dzīvošanai.

## Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala un uz tās esošās apbūves – “Graudiņi 1”, Suntažu pagastā, Ogres novadā, ar kad.nr. 7488 002 0248 tirgus vērtība 2026. gada 7. jūlijā ir

**EUR 6 000** (seši tūkstoši *euro*)

**SIA Eiroeksperts neuzņemas atbildību par tādām iespējām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.**

*Apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu vislabāko pārlicību un zināšanām:*

- *saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi un pareizi;*
- *analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;*
- *mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šajā atskaitē novērtējamo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;*
- *mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktā slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas pie iepriekš izvirzītā rezultāta, lai tas nāktu par labu klientam;*
- *īpašumu apsekojusi un atskaiti sagatavojusi Indra Plinte.*

Vilis Žuromskis  
Sertifikāts Nr.1  
nekustamā īpašuma vērtēšanā  
Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

Indra Plinte-Gaižute  
Asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā

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

## Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

### Objekta vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Jāatzīmē, ka lielā daļā gadījumu informāciju par Latvijas tirgū notikušajiem darījumiem nākas pielietot ļoti piesardzīgi, jo darījuma summa var būt daļēji segta ar sertifikātiem, reālā darījuma summa var ievērojami atšķirties no dokumentāli fiksētās, darījumam var būt "netirgus" raksturs.

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

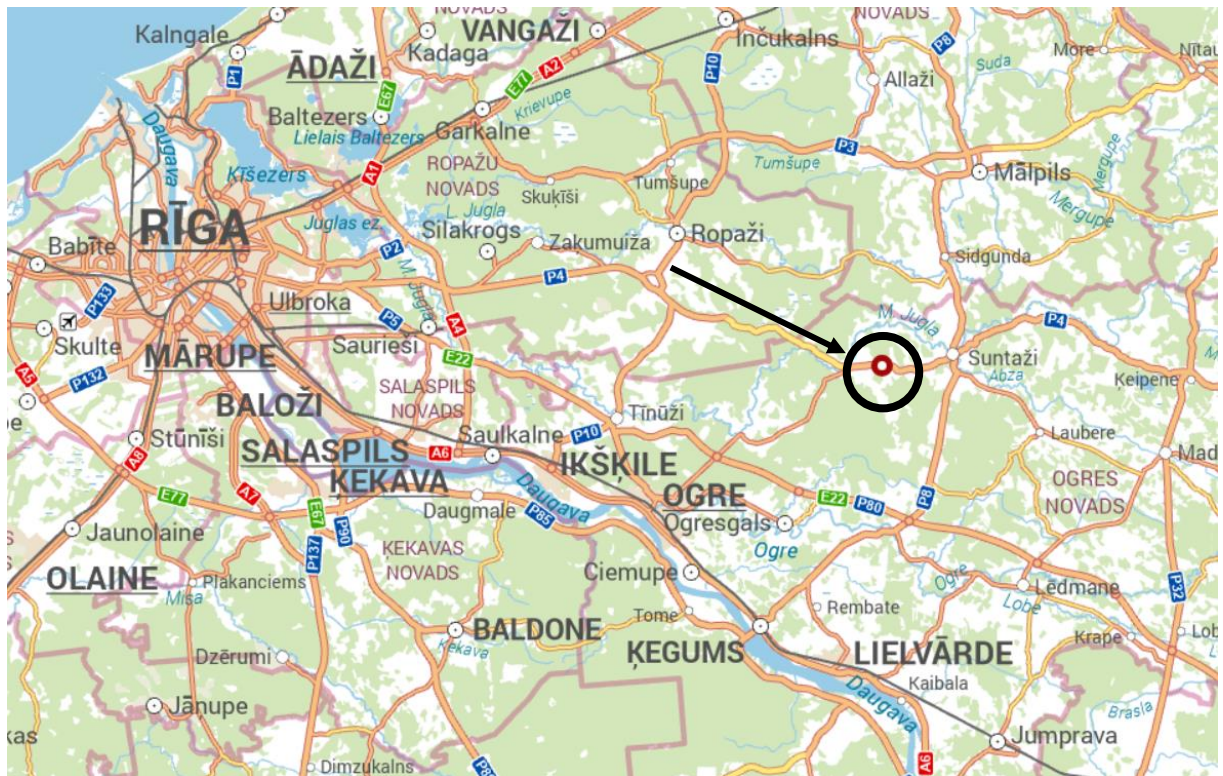
Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

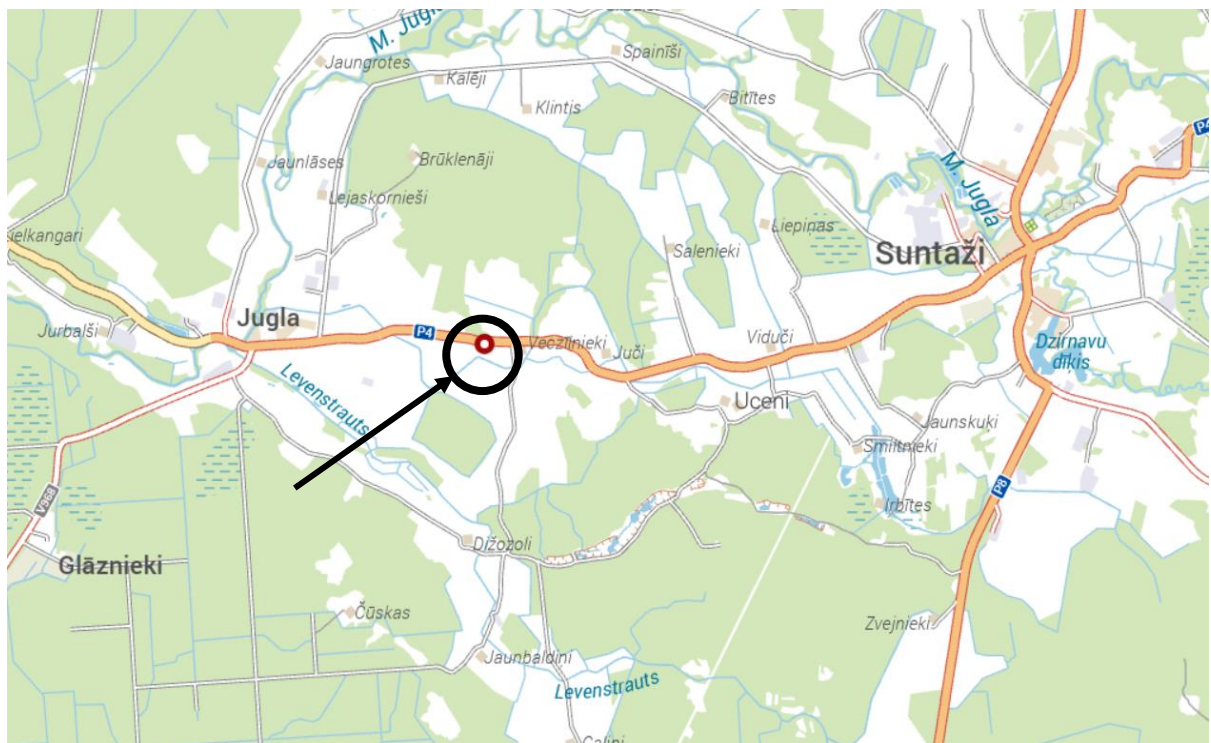
- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

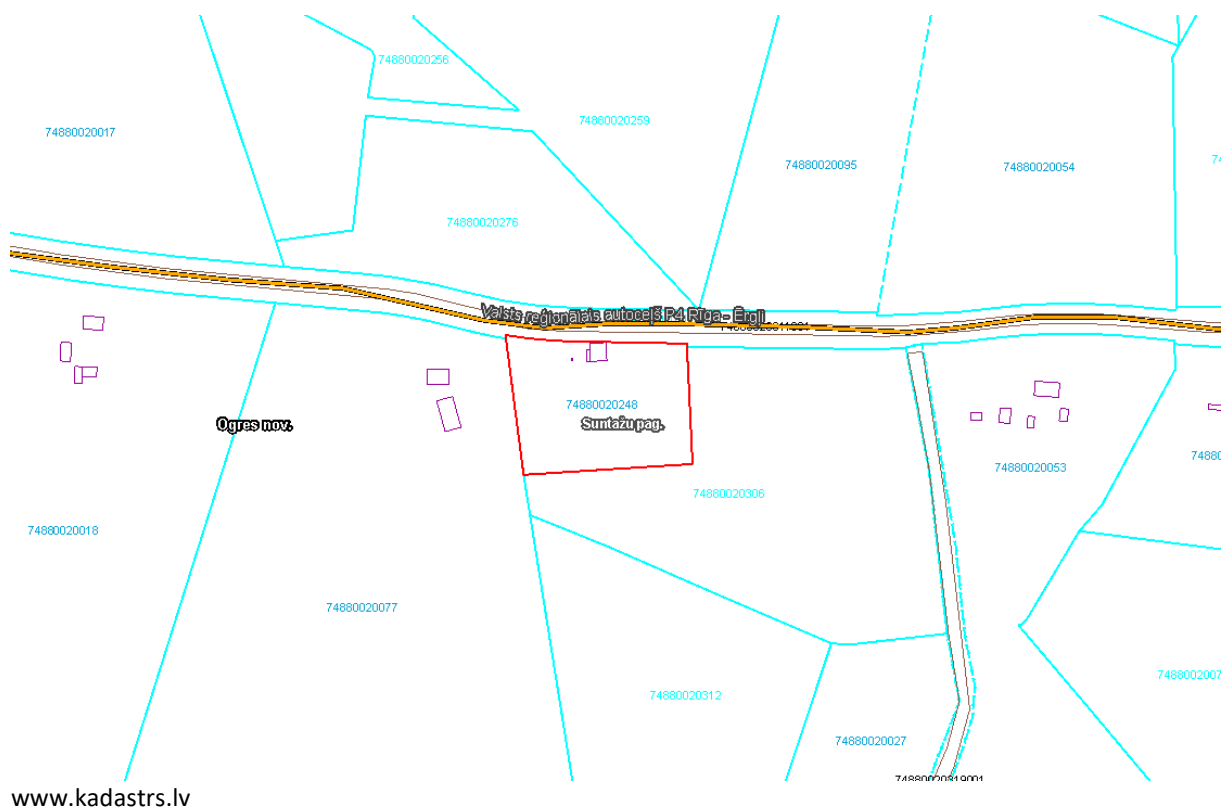
## Novietojuma shēma un zemes robežas



www.balticmaps.eu



www.balticmaps.eu



**Fotouzņēmumi**



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu

#### NOVĒRTĒŠANA:

- nekustamā īpašuma:
  - dzīvokļu
  - dzīvojamo māju
  - zemesgabalu
  - komerciālu un rūpniecības objektu
- kustamā īpašuma (iekārtu un aprīkojuma, transporta, krājumu)
- biznesa (uzņēmējdarbības)
- intelektuālā īpašuma
- antikvāru priekšmetu novērtēšana kredīta saņemšanai un citiem mērķiem.
- mantiskā ieguldījuma novērtēšana (atzinuma sagatavošana iesniegšanai LR Uzņēmumu reģistrā)

#### EKSPERTU PAKALPOJUMI:

- ēku un būvju tehniskā ekspertīze
- būvniecības finansiālā uzraudzība
- juridiskās, tehniskās, finanšu "due diligence" analīzes

#### KONSULTĀCIJAS:

- nekustamā īpašuma attīstības, iegādes un pārdošanas konsultācijas
- nekustamā īpašuma portfeļu izveide un apkalpošana
- investīciju piesaiste

#### APPRAISAL of:

- real estate
- tangible property (plant and equipment, transport, stock)
- business
- intellectual property
- antiques
- for receipt of loan or for other purposes.
- appraisal of investment in kind (for submission to Enterprise Register of Republic of Latvia)

#### EXPERTISE:

- technical expertise of buildings
- supervision of construction financing
- legal, technical, financial "due diligence" analysis

#### CONSULTING:

- real estate development, sellside and buy-side consulting
- real estate portfolio creation and management
- investment raising

#### ОЦЕНКА:

- недвижимости
- движимого имущества (оборудования и оснащения, транспорта, запасов)
- бизнеса
- интеллектуального имущества для получения кредита или для других целей
- оценка имущественного вклада (для подачи в Регистр компаний Латвийской Республики)

#### УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:

- техническая экспертиза зданий
- надзор финансирования строительства
- юридический, технический, финансовый анализ "due diligence"

#### КОНСАЛТИНГ:

- развитие недвижимости, консалтинг сторон покупателя и продавца
- создание и обслуживание портфеля недвижимости
- привлечение инвестиций

*mēs protam novērtēt*

**KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA**



**+371 67365999**

**birojs@eiroeksperts.lv**

**www.eiroeksperts.lv**

#### Pārstāvniecības:

**Rīgā, Bauskā, Cēsīs, Daugavpilī, Jelgavā, Kuldīgā, Liepājā, Ogrē un Rēzeknē**

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no:



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



**RICS**

