

Nekustamā īpašuma



**"Dzelzceļa ēka 1A" - 1,
Glūdas pagasts, Jelgavas novads**

Tirgus vērtības aprēķins

Jelgavas novada pašvaldībai

2022.gada 24.martā

Par nekustamā īpašuma
"Dzelzceļa ēka 1A" - 1, Glūdas pagasts, Jelgavas novads
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **divistabu dzīvokļa** ar kopējo platību **40,7 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **417/3588** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 54520050001002) un palīgēkas (kadastra apzīmējums 54520050001003), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Glūdas pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **1303 1** ar kadastra Nr. **5452 900 0393**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai**.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 22.martā**.

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

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

1 900,- EUR
(Viens tūkstošis deviņi simti euro)

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

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

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Saturs

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

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Divistabu dzīvoklis "Dzelzceļa ēka 1A" - 1, Glūdas pagasts, Jelgavas novads
Kadastra Nr.:	5452 900 0393
Īpašnieks:	Jelgavas novada pašvaldība NMK 90009118031
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Glūdas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1303 1
Kopējā platība:	40,7 m ²
Novietojums ēkā:	1/2
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Jelgavas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtība noteikta, izmantojot:	
Izmaksu pieeju:	Netika izmantota
Ienākumu pieeju:	Netika izmantota
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju:	1 900,- EUR (Viens tūkstotis deviņi simti euro)
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	1 900,- EUR (Viens tūkstotis deviņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2022.gada 22.martā

2. Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

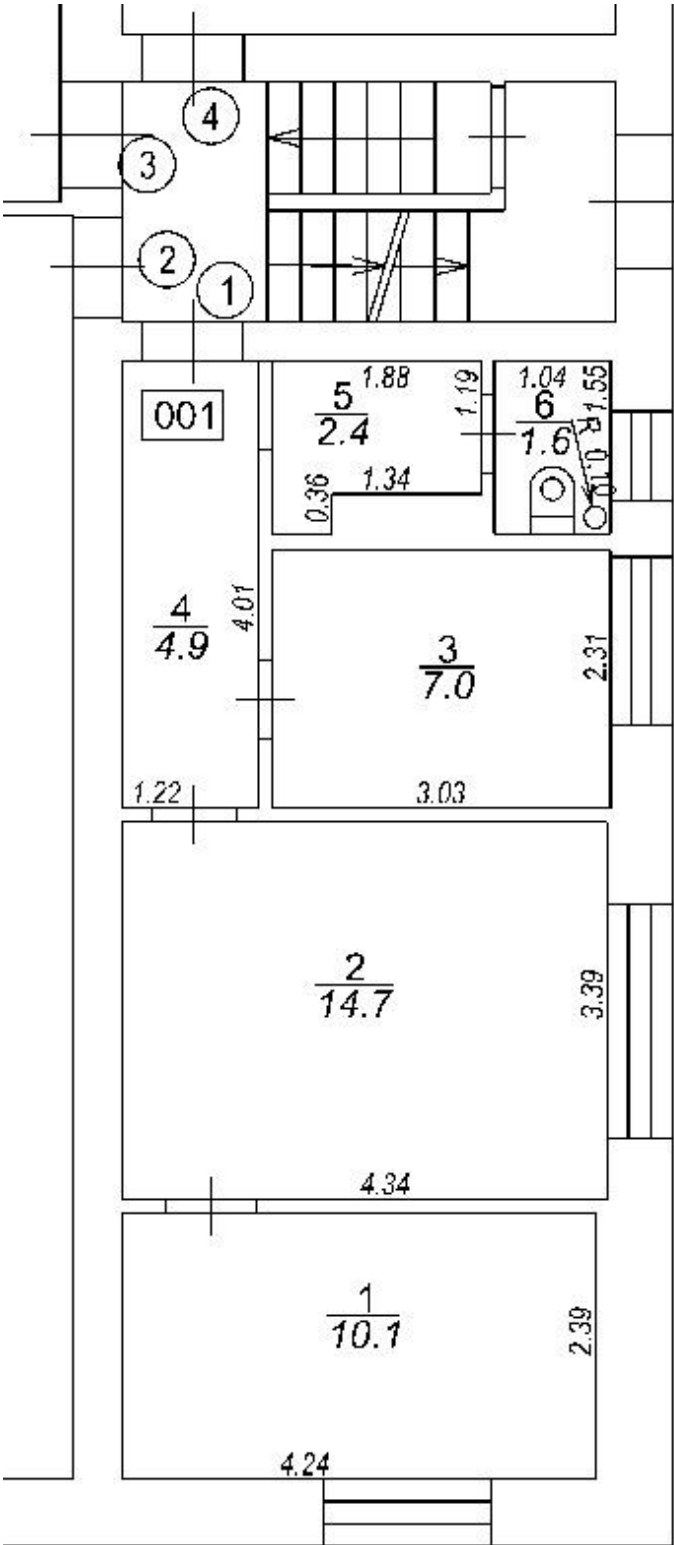
4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē



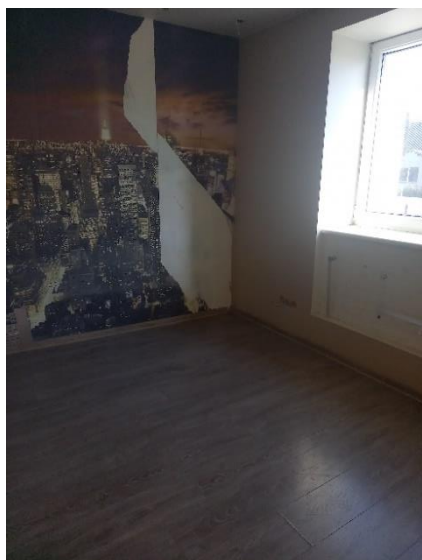
Zemes gabals pieder fiziskai personai un NAV iekļauts novērtējamā īpašuma sastāvā.

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

5. Dzīvokļa plāns



6. Foto attēli



Istaba



Istaba



Virtuve



Tualete



Dzīvokļa ārdurvis



Koplietošanas telpas

7. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

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

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 22.martā**.

8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

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

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

9. Tirgus analīze



Jelgavas novads tika izveidots 2009. gadā Latvijas teritoriālās reformas ietvaros. Līdz tam kopš 1967. gada Jelgavas novada teritorija ietilpa Jelgavas rajona pārvaldībā kopā ar Ozolnieku novadu. Jelgavas novads ir viena no retajām pašvaldībām, kuras administratīvais centrs atrodas pilsētā – Jelgavā, kaut arī pilsētas pašvaldība ir atsevišķa administratīvā vienība. Administratīvais centrs saglabāts kopš vēsturiskā Jelgavas rajona pastāvēšanas. Jelgavas novadu veido 13 pagasti: Elejas, Glūdas,

Jaunsvirlaukas, Kalnciema, Lielplatones, Līvberzes, Platones, Sesavas, Svētes, Valgundes, Vilces, Vircavas un Zaļenieku pagasts. Katrs pagasts iedalās lauku teritorijās un ciemos.

Jelgavas novada dienvidu teritorija ir izteikti līdzena un šeit nav lielpauguru un paaugstinājumu. Ziemeļu daļa ir bagāta ar kāpām, kāpu grēdām, uzkalniem un paaugstinājumiem. Novadā ir vērā ņemamas kūdras, māla, dolomīta, grants un smilts atradnes un ieguves vietas. Jelgavas novada teritorijā atrodas valsts nozīmes māla atradne Kaiģi. Atradnes mālainie ieži izmantojami ķieģeļu ražošanai. Jelgavas novadā māla ķieģeļus ražo jau kopš 18. gadsimta. Latvija nav bagāta ar enerģētiskajiem resursiem. Par perspektīviem šajā nozarē Jelgavas novadā tiek uzskatīti pazemes ūdeņi.

Novadu šķērso otra ūdeņiem bagātākā upe Latvijā - Lielupe, kā arī daudzas mazas upes – Sesava, Vircava, Platone, Svēte un citas. Lielākās ūdeņu platības ir Kalnciema pagastā. Upju līčos un plāvās sastopamas retas augu, putnu un dzīvnieku sugas, kas liecina par tīru apkārtni. Novada teritorijā sastopami baltie un pat melnie stārķi. Meži klāj ~26% novada teritorijas. Lielākās meža platības ir Līvberzes un Valgundes pagastos, kur meži aizņem gandrīz pusi no pagastu teritorijas. Novadā attīstās mežsaimniecības un kokapstrādes uzņēmumi.

Jelgavas novads ir tipisks lauksaimniecības novads. Augsnes labā kvalitāte, tās izvietojums un klimats ļauj nodarboties ar visa veida lauksaimniecības nozarēm. Vasarās laukos ienākas bagātīgas graudu ražas, tādēļ šo vietu dēvē par Latvijas „maizes klēti”.

Lauksaimniecībā tiek izmantoti 67,6% novada teritorijas. Te darbojas lielas augkopības, lopkopības un piena saimniecības, uzņēmīgi augļu un dārzeņu audzētāji, dažādu specializāciju pārtikas mājražotāji. Novadā darbojas lielas graudkopības, piena un gaļas ražošanas saimniecības, atjaunojamās enerģijas ražotāji, mazi un uzņēmīgi dārzeņu audzētāji, mežizstrādes un kokapstrādes uzņēmēji, amatnieki un nelieli pārtikas ražotāji. Uzņēmējdarbībā 44% uzņēmumu ir zemnieku saimniecības. Lielākie uzņēmumi pēc apgrozījuma ir lauksaimnieciskās produkcijas ražotāji, rūpnieciskās ražošanas un būvniecības uzņēmumi.

Par Jelgavas novada notikumiem bagāto vēsturi, augsto materiālo un garīgo kultūru, tradīcijām liecina kultūras mantojums – vairāki simti valsts un vietējas nozīmes kultūras pieminekļi - arhitektūras, arheoloģijas, mākslas un vēstures pieminekļi. Novadā dzimušas un darbojušās daudzas izcilas personības zinātnē, politikā, literatūrā, mākslā un kultūrā. Katrā pagastā ir vismaz viena izglītības iestāde un kultūras vai tautas/saieta nams. Vairākos pagastos ir jauniešu centri un izglītības, kultūras un sporta centri (IKSC).

Avots: www.jelgavasnovads.lv

10. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Glūdas pagasta teritorijā apdzīvotā vietā Glūda
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt pa autoceļu P96 Jelgava- Auce, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfalta ceļa segumu. Sabiedriskā transporta kustību ar novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu kustības maršruti. Pieturvietā atrodas netālu no vērtējamā īpašuma
Apkārtne, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtni veido jaukta dzīvojamā apbūve. Infrastruktūra ir vāji attīstīta. Nelieli infrastruktūru veidojošie objekti atrodas Nākotnes ciematā. Līdz Jelgavas pilsētai aptuveni 20 km

11. Ēkas īss apraksts

Projekta sērija:	Padomju laikā celta ķieģeļu daudzdzīvokļu māja
Stāvu skaits ēkā:	2
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1987.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Bez uzlabojumiem
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens)

12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022.
Kopējā kadastrālā vērtība:	1295,- EUR
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	1251,- EUR
t.sk. būves d.d. kadastrālā vērtība:	44,28 EUR

13. Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	1	Griestu augstums:	2,50 m					
Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Platība, m ²	Virsmas					Stāvoklis
			Sienas	Griesti	Grīdas	Durvis	Logi	
Istaba	Nr. 1	10,1	tapetes	krāsoti	koka	koka	pakešu	Slikts
Istaba	Nr. 2	14,7	krāsotas	krāsoti	lamināts	koka	pakešu	Slikts
Virtuve	Nr. 3	7,0	tapetes/flīzes	krāsoti	linolejs	koka	pakešu	Slikts
Gaitenis	Nr. 4	4,9	tapetes	krāsoti	linolejs	koka	---	Slikts
Gaitenis	Nr. 5	2,4	krāsotas	krāsoti	linolejs	koka	---	Slikts
Tualete	Nr. 6	1,6	krāsotas	krāsoti	linolejs	---	---	Slikts
Kopējā platība, m²:		40,7						

14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

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

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

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

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

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

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

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

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

15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Īpašums atrodas klusā tīrā vidē

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Dzīvoklis ir sliktā stāvoklī
- Zemes zem mājas domājamās daļas neietilpst īpašuma sastāvā

16. Novērtēšanas pieejas

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

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

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

17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturojumi. (LVS-401:2013)

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

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

18. Salīdzināmo objektu īss apraksts

Salīdzināmais objekts Nr. 1

Adrese:	Niedru iela 6 - 16, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.
Kopējā platība, m²:	55,1
Istabu skaits:	2
Ēka/projekts:	Ķieģeļu/paneļu ēka
Novietojums ēkā:	2/3
Tehniskais stāvoklis:	Slikts
Pārdošanas datums:	06/09/2021
Cena:	2 700,- EUR
Zemes īpašuma tiesības:	Nav īpašuma sastāvā

Salīdzināmais objekts Nr. 2

Adrese:	Līgotnes 1 - 3, Glūdas pag. pag., Jelgavas nov.
Kopējā platība, m²:	39,7
Istabu skaits:	2
Ēka/projekts:	Ķieģeļu ēka
Novietojums ēkā:	1/3
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Pārdošanas datums:	10/02/2022
Cena:	3 000,- EUR
Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāvā

Salīdzināmais objekts Nr. 3

Adrese:	Parka iela 8 - 14, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.
Kopējā platība, m²:	57,5
Istabu skaits:	2
Ēka/projekts:	Paneļu ēka
Novietojums ēkā:	1/3
Tehniskais stāvoklis:	Slikts
Pārdošanas datums:	12/10/2020
Cena:	3100,- EUR
Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāvā

19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	2700			3000			3100		
Platība, m2	40,7	55,1			39,7			57,5		
Cena par m2, EUR	---	49			75,57			53,91		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	06.09.2021	0%	0	18.10.2021	0%	0	12.10.2020	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	49			75,57			53,91		
Novietojums rajonā	---	Labāks	-10%	-4,9	Atbilst	0%	0	Labāks	-10%	-5,39
Novietojums apkārtnē	---	Labāks	-10%	-4,9	Atbilst	0%	0	Labāks	-10%	-5,39
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums ēkā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Lielāks	3%	1,47	Atbilst	0%	0	Lielāks	3%	1,62
Projekta kvalitāte, dzīvokļa plānojums	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-3,78	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-3,78	Atbilst	0%	0
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Labāks	-10%	-7,56	Atbilst	0%	0
Papildus aprīkojums		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes domājamās daļas īpašuma tiesības		Nav īpašumā	0%	0	Ir īpašumā	-3%	-2,27	Ir īpašumā	-3%	-1,62
<i>Kopējā korekcija par m2, EUR</i>		40,67	-17%	-8,33	58,18	-23%	-17,39	43,13	-20%	-10,78
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	47,33									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	1900									

20. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

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

21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sertificēts vērtētājs: _____
(Guntars Pugejs, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 79)

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

22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas kopija
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- Jelgavas novada pašvaldības sēdes protokola kopija

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas kopija
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- Jelgavas novada pašvaldības sēdes protokola kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Guntara Pugeja LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 79 kopija

Informāciju pieprasīja Iveta Ritere 13.01.2022 10:16:01

ZEMGALES RAJONA TIESA

Glūdas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 1303 I

Kadastra numurs: 5452 900 0393

Adrese: "Dzelzceļa ēka 1A" - 1, Glūdas pag., Jelgavas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 1.		40.7 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 54520050001002).	417/3588	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 54520050001003).	417/3588	
<i>Žurn. Nr. 300003553948, lēmums 16.12.2013, tiesnese Inese Trēde</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Jelgavas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009118031.	1	
1.2.	Pamats: 2013.gada 21.oktobra Jelgavas novada pašvaldības izziņa Nr.3-10/13/762.		
<i>Žurn. Nr. 300003553948, lēmums 16.12.2013, tiesnese Inese Trēde</i>			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			

1.

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....54520050001002001
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:....."Dzelzceļa ēka 1A" - 1, Glūdas pag., Jelgavas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....19.11.2013

Regionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

(vārds, uzvārds)

(paraksts)

Datums: _____ gada ____.

Izdrukas ID: 390001654270	Izdrukas datums: 19.11.2013	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

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

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....54520050001002001

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54520050001002

10.1.1. Adrese:....."Dzelzceļa ēka 1A", Glūdas pag., Jelgavas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....373.9

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....253.6

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Ārsienas materiāls un kods:.....2908 - Silikātkieģeļi

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....9

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....35

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....19.11.2013

10.1.13. Būve ir pirmsregistrēta:.....Nē

10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

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

54520050014

10.1.16. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....54520050001003

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54520050001002

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 54520050001002 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas un karkasi	Silikātkieģeļi
Pārsegumi	Dzelzsbetons
Jumts (segums)	Azbestcements

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 54520050001002 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	253.6 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	373.9 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	1420 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....54520050001002001

14.1.1. Kopējā platība (m²).....40.7

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....40.7

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....24.8

14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....15.9

Izdrukas ID: 390001654270	Izdrukas datums: 19.11.2013	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	54520050001002001
16.1.1. Adrese:.....	"Dzelzceļa ēka 1A" - 1, Glūdas pag., Jelgavas nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	6
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	40.7
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	19.11.2013
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	54520050001002
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	54520050014

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	54520050001002001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.45	2.45	2.45	10.1
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.45	2.45	2.45	14.7
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	2.45	2.45	7
4	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	2.45	2.45	4.9
5	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	2.45	2.45	2.4
6	Tualete	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	2.45	2.45	1.6

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu.....	54520050001002001 labiekārtojumi
--	----------------------------------

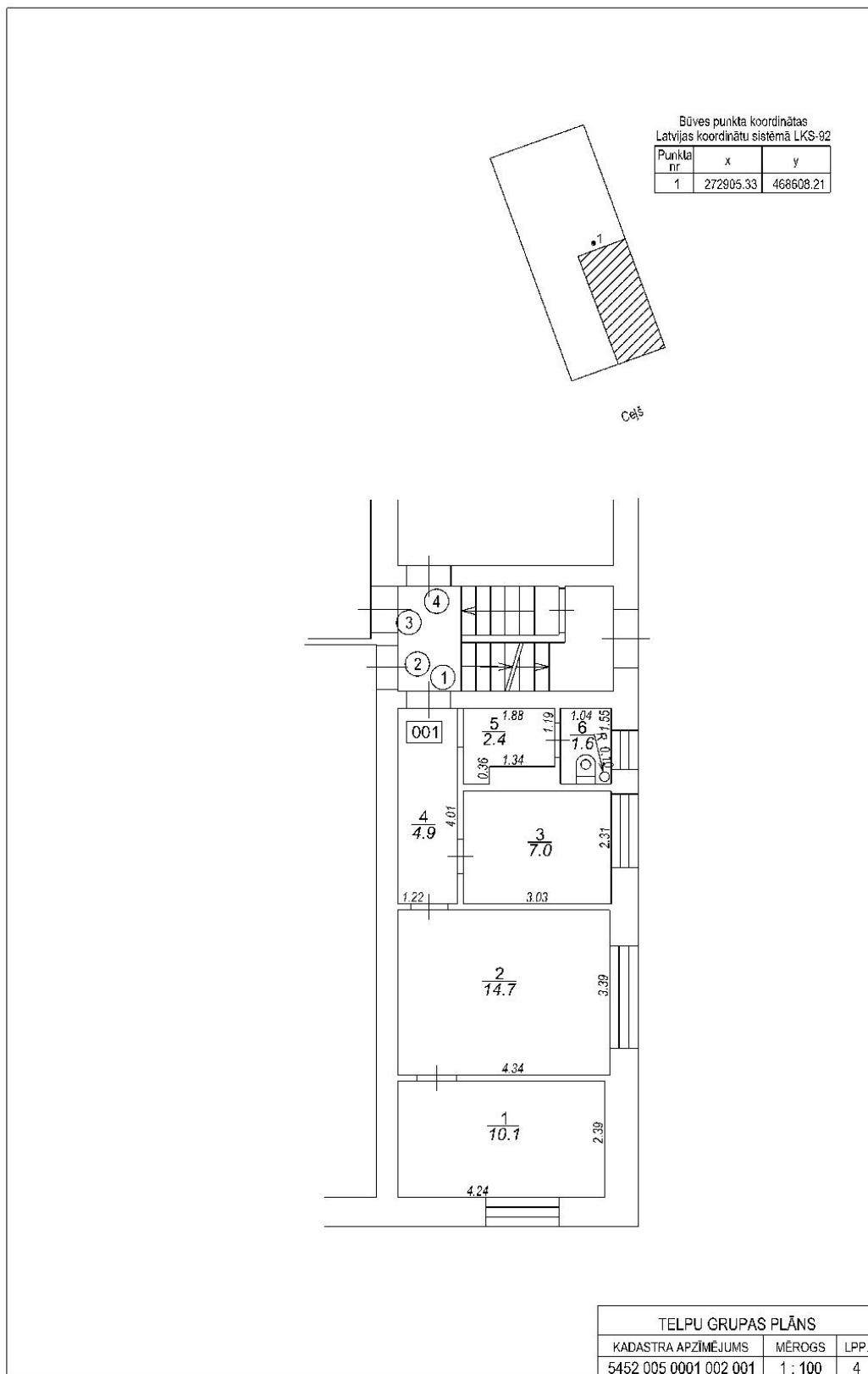
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centrālā	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kurināmais. Cietais	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	19.11.2013
--------------------------------------	------------

Izdrukas ID: 390001654270	Izdrukas datums: 19.11.2013	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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





NORAKSTS

LATVIJAS REPUBLIKA
JELGAVAS NOVADA DOME

UR reģ.Nr. 90009118031, Pasta iela 37, Jelgava, LV-3001, Latvija, tālrunis: 63022238,
E-pasts: dome@jelgavasnovads.lv; www.jelgavasnovads.lv

Pielikums protokolam Nr. 9/2022

LĒMUMS

Attālināti, Microsoft Teams

2022. gada 23.februārī

Nr. 51

Par dzīvokļa īpašuma nodošanu atsavināšanai izsolē

Izvērtējot zemesgrāmatā reģistrēta īpašuma "Dzelzceļa ēka 1A"-1, Glūdas pagastā, Jelgavas novadā, kadastra Nr.54529000393, kas sastāv no dzīvokļa 40,7 m² platībā, kopīpašuma 417/3588 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54520050001002 (divu stāvu 8 dzīvokļu māja, nodota ekspluatācijā 1972.gadā, pašvaldības īpašumā divi dzīvokļi) un šķūņa ar kadastra apzīmējumu 54520050001003, nepieciešamību pašvaldības funkciju veikšanai, pamatojoties uz Jelgavas novada pašvaldības Dzīvokļu jautājumu komisijas 2021.gada 26.oktobra lēmumu (sēdes protokols Nr.16), likuma "Par pašvaldībām" 14.panta 2.punktu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3.panta pirmās daļas 1.punktu, 5.panta pirmo daļu un piekto daļu,

Jelgavas novada dome, atklāti balsojot, **PAR – 17**(Andris Ozoliņš, Artūrs Semjonovs, Dainis Liepiņš, Dina Tauriņa, Emīls Dobrājs, Ēriks Cimermanis, Ģirts Neija, Ilze Vītola, Irina Dolgova, Jānis Kažotnieks, Jānis Počs, Juris Lavenieks, Juris Razživins, Lolita Duge, Madars Lasmanis, Uldis Ainārs, Vidmants Rinkuns); **PRET – nav**; **ATTURAS – nav**, **NEPIEDALĀS – 1** (Oskars Cīrulis), **nolemj**:

1. Noteikt, ka dzīvokļa īpašums "Dzelzceļa ēka 1A"-1, Glūdas pagastā, Jelgavas novadā nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības funkciju nodrošināšanai.
2. Nodot atsavināšanai elektroniskā izsolē dzīvokļa īpašumu "Dzelzceļa ēka 1A"-1, Glūdas pagastā, Jelgavas novadā, kadastra Nr.54529000393, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 40,7 m² un tam piekrišajām kopīpašuma 417/3588 domājamajām daļām no būves ar kadastra apzīmējumu 54520050001002 un 54520050001003.
3. Uzdot Jelgavas novada pašvaldības mantas novērtēšanas, aprites un atsavināšanas komisijai noteikt nekustamā īpašuma cenu saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu.

Priekšsēdētājs

(paraksts)

M.Lasmanis

NORAKSTS PAREIZS

Jelgavas novada pašvaldības Kancelejas vec. lietvede
Jelgavā, 2022.gada 28.februārī



I.Skvirecka



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
54529000393	-	1295	1303	Glūdas pagasts, Jelgavas novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	1
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1295
Kopplatība:	40.70
Platības mērvienība:	m²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1828 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1828 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
54520050001002001	"Dzelzceļa ēka 1A" - 1, Glūdas pag., Jelgavas nov., LV-3040	1251
Kadastrālā vērtība (EUR):	1251	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1744 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	6	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.11.2013	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	40.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	40.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	40.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	24.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	15.9
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	1	2.45	2.45	2.45	10.1	-

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

		telpa						
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	2.45	2.45	14.7	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	2.45	2.45	7.0	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	2.45	2.45	4.9	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	2.45	2.45	2.4	-
6	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	2.45	2.45	1.6	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 19.11.2013

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
54520050001002	"Dzelzceļa ēka 1A", Glūdas pag., Jelgavas nov., LV-3040	30.68	417/3588	-
54520050001003	"Dzelzceļa ēka 1A", Glūdas pag., Jelgavas nov., LV-3040	13.60	417/3588	Jā

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009118031	Jelgavas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	54529000393	Pasta iela 37, Jelgava, LV-3001

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

KOMERCREĢISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs



Stūrmane Sanita



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

C 015804



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

SIA «VGG Ekspertu grupa»
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2020. gada 22. oktobrī
datums

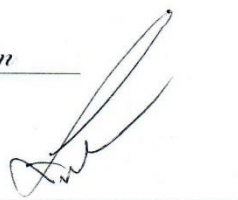
Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrim
datums


A. Kandeļe

LĪVA Kompetences
uzraudzības biroja vadītāja





V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 26.03.2019. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

**Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas
POLISE NR. 738835700**



Līguma darbības periods

No **04.08.2021** plkst. 00:00 līdz **03.08.2022** plkst. 23:59
Noslēgšanas datums: 27.07.2021
Retroaktīvais datums: **04.08.2021**
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

Apdrošinājuma ņēmējs

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

Apmaksas nosacījumi

Kopējā prēmija: 494.93 EUR (Četri simti deviņdesmit četri euro un 93 centi)
Prēmija apmaksai: 494.93 EUR (Četri simti deviņdesmit četri euro un 93 centi)
Apmaksas termiņš: 14.08.2021
Bankas rekviziti: Luminor Bank AS Latvijas filiāle LV93RIKO0002013051362
AS SEB Banka LV60UNLA0050002300708
AS Swedbank LV13HABA0551008461190
AS Citadele banka LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts LV38LPNS0001001855899
Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!
Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits: **711 500 EUR**
Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **711 500 EUR**
Pašrisks: **1 400 EUR**

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:
Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 06
Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr. 58.03
[Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"](#)
[Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"](#)
[Klauzula Nr.N11 "Nekustama īpašuma nomnieku/īpašnieku civiltiesiskā atbildība"](#)
[Klauzula Nr.PR1 "Apdrošinātā izdevumi par reputācijas atjaunošanu"](#)
[Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"](#)
[Klauzula Nr.VP1 "Atbildība par pēkšņu un neparedzētu vides piesārņojumu"](#)
[Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"](#)

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atļidzināti

**VIP segums /
Apakšlimits**

☒ tiek apdrošināts	
Tiešie finansiālie zaudējumi	☒
Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu	☒
No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi	☒
Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju	☒
Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa	☒
Tiesāšanas izdevumi	☒
Glābšanas izdevumi	☒
Ekspertīzes izdevumi	☒

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409
Raunas iela 10, Rīga, LV-1039, Latvija, tālrunis 67082333, e-pasts balta@balta.lv, www.balta.lv

Lappuse 1 no 3



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LATVIA - 53 - 290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 79

Guntars Pugejs

vārds, uzvārds

051167-12302

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2004. gada 15. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 16. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2024. gada 15. jūnijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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