

Nekustamā īpašuma



"Līgotnes 1" - 3A, Glūdas pagasts, Jelgavas novads

Tirgus vērtības aprēķins

Jelgavas novada pašvaldībai

2022.gada 09.maijā

Par nekustamā īpašuma
"Līgotnes 1" - 3A, 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 **nedzīvojamām telpām** ar kopējo platību **58,4 m²**, ar pie telpu īpašuma piederošo kopīpašuma **584/7297** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 5452 005 0061 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 5452 005 0061), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Glūdas pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000179886 3-1** ar kadastra Nr. **5452 900 0455**.

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

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 07.maijā**.

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:

2 600,- EUR
(Divi tūkstoši seši simti euro)

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

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

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

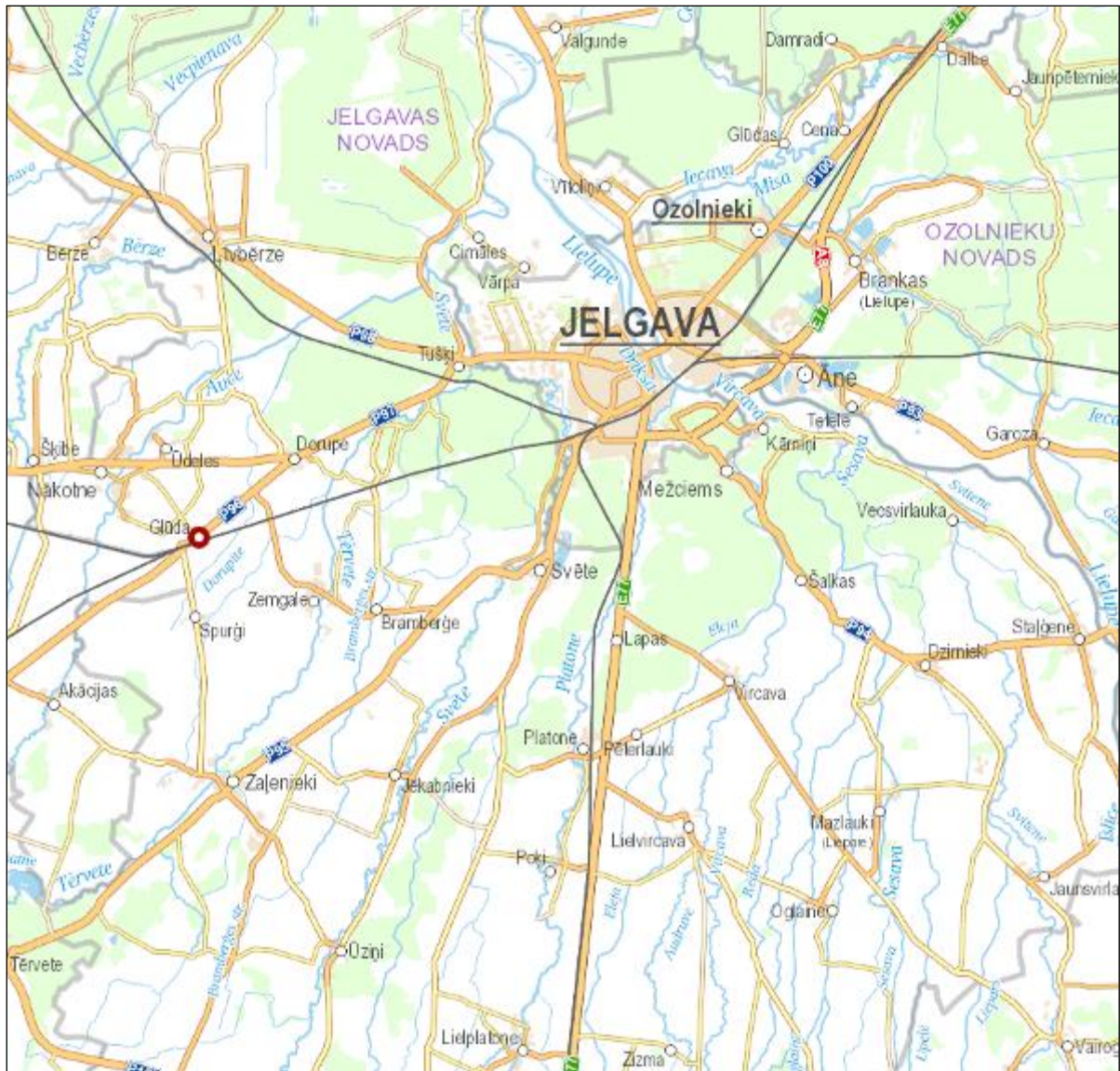
Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Neapdzīvojamo telpu plāns	7
5. Foto attēli	8
6. Vērtības definīcija.....	10
7. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	11
8. Apkaimes apraksts.....	12
9. Tirgus analīze.....	13
10. Atrašanās vieta	14
11. Ēkas īss apraksts	14
12. Neapdzīvojamo telpu kadastrālā vērtība.....	14
13. Neapdzīvojamo telpu īss apraksts	15
14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	16
15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	16
16. Novērtēšanas pieejas.....	17
17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	18
18. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	19
19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	22
20. Iegūtā vērtība	23
21. Neatkarības apliecinājums	23
22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	24

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Neapdzīvojamās telpas "Līgotnes 1" - 3A, Glūdas pagasts, Jelgavas novads
Kadastra Nr.:	5452 900 0455
Īpašnieks:	Jelgavas novada pašvaldība NMK 90009118031
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Glūdas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000179886 3-1
Kopējā platība:	58,4 m ²
Novietojums ēkā:	1/3
Esošais izmantošanas veids:	Atpūtas telpas
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Nedzīvojamās telpas
Vērtējuma pasūtītājs:	Jelgavas novada pašvaldībai
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	2 600,- EUR (Divi tūkstoši seši simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2022.gada 07.maijā

2. Novietnes plāns



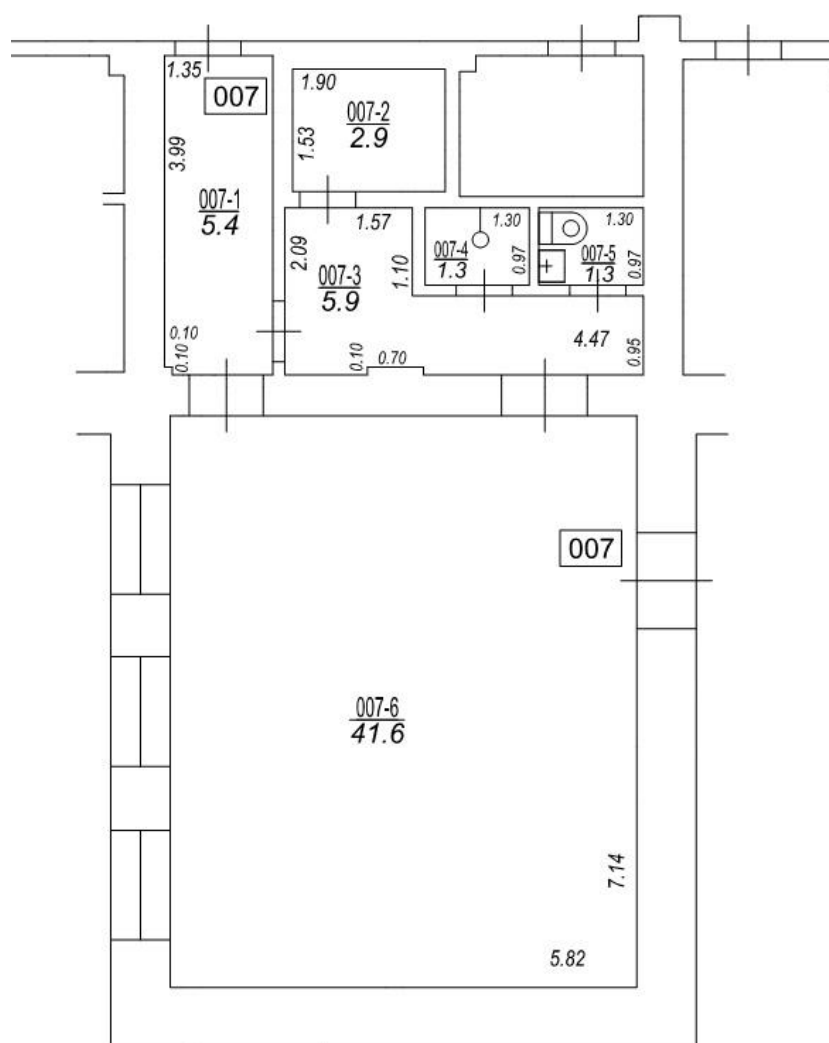
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



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

4. Neapdzīvojamo telpu plāns



5. Foto attēli



Ēkas fasāde ar telpu logiem



Ēkas fasāde



Telpu ārdurvis



Atpūtas telpa



Gaitenis



Pirts telpa



Dušas telpa



Tualete



Gaitenis



Ārdurvis no koplietošanas telpām

6. 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 07.maijā**.

7. 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.

8. Apkaimes apraksts

Jelgavas novads atrodas Latvijas vidusdaļā, Zemgales vidienē. Jelgavas novads robežojas ar Jelgavas pilsētu, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Babītes, Olaines, Rundāles novadiem un Lietuvas Republikas Šauļu apgabalu.

Jelgavas novads atbilstoši tagadējai administratīvajai teritorijai tika izveidots 2021. gadā Latvijas teritoriālās reformas ietvaros. No 1967. - 2009. gadam 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 16 pagasti: Cenu, Elejas, Glūdas, Jaunsvirlaukas, Kalnciema, Lielplatones, Līvberzes, Platones, Salgales, Ozolnieku, Sesavas, Svētes, Valgundes, Vilces, Vircavas un Zaļenieku pagasts. Katrs pagasts iedalās lauku teritorijās un ciemos.

Līdz 2007. gadam iedzīvotāju skaits Jelgavas novadā pakāpeniski pieauga, taču kopš 2008. gada sarūk – tā ir tendence valstī kopumā.

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 mālaineie 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.

Meži klāj aptuveni 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 mājsaimniecības. Jelgavas novadā arvien populārākas kļūst amatniecības jomas - kokapstrāde, dažādi rokdarbi, pārtikas amatniecība. Novadā izveidoti vairāki amatniecības centri un arī biedrība „Pārtikas amatnieki”.

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.

Avots: www.jelgavasnovads.lv

9. Tirgus analīze

Pēdējo trīs gadu laikā Jelgavas novadā nedzīvojamo telpu tirgus nav aktīvs.

Šajā laika posmā ir notikuši 6 darījumi ar nedzīvojamām telpām (2 tirdzniecības telpas, 2 ārstniecības telpas). Šāds darījumu skaits skaidrojams ar to, ka nedzīvojamo telpu tirgus Jelgavas novadā ir neliels un tirgū nav liels ne pieprasījums ne piedāvājums iegādāties šāda veida īpašumus.

☐ Telpas	Ziedkalnes iela 26 - 2, Ziedkalne, Vilces pag., Jelgavas nov.	 D	07/08/2019	1975	1/3	69.7	0	2 135	31	0	Ārstniecības telpas
☐ Telpas	Zemgaleši - 7, Sesavas pag., Jelgavas nov.	 D	10/11/2020	1939	1/2	94.1	0	270	3	0	Ārstniecības telpas
☐ Telpas 	Bauskas iela 5 - 1, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	 D	09/07/2019	1964	1/4	74.2	0	4 100	55	0	Tirdzniecības telpas
☐ Telpas	Kileņi - 4, Sesavas pag., Jelgavas nov.	 D	05/06/2019	1930	1/2	29.7	0	212	7	0	Cits
☐ Telpas 	Spartaka iela 21B - 1, Ozolnieki, Ozolnieku pag., Jelgavas nov.	 D	29/11/2021	1980	1/2	26.9	0	18 686	695	0	Tirdzniecības telpas
☐ Telpas	Nometnes iela 2 - 6, Kalnciems, Kalnciema pag., Jelgavas nov.	 D	03/03/2020	2012	1/1	21.5	0	270	13	0	Cits

Galvenie faktori biroju, kā arī galvenie cenu noteicošie faktori ir:

- Intensīva gājēju plūsma;
- Ērta piebraukšana un auto novietošanas iespējas;
- Fasādes ēka;
- Telpu novietojums rajonā, kvartālā, mājā, vietas atpazīstamība un citi potenciālos klientu piesaistoši faktori.

Avoti: VCG Ekspertu grupa, cenubanka.lv

10. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Jelgavas novada Glūdas pagasta teritorijā apdzīvotā vietā Glūda
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt pa republikas nozīmes autoceļu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfalta ceļa segumu. Sabiedriskā transporta kustību ar novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu kustību maršruti. Pieturvieta atrodas uz klāt pieguļošā autoceļa P96 netālu no vērtējama īpašuma
Apkārtne, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtni veido lauku viensētas, lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojama zeme. Infrastruktūra ir vāji attīstīta. Nelieli infrastruktūru veidojošie objekti atrodas Nākotnē (4 km) Līdz Jelgavas pilsētai 15 km.

11. Ēkas īss apraksts

Projekta sērija:	Ķieģeļu daudzdzīvokļu māja
Stāvu skaits ēkā:	3
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2008.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Bez uzlabojumiem
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens)

12. Neapdzīvojamo telpu kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022.
Kopējā kadastrālā vērtība:	3281,- EUR
t.sk. telpu kadastrālā vērtība:	2991,- EUR
t.sk. zemes d.d. kadastrālā vērtība:	97,88 EUR
t.sk. būves d.d. kadastrālā vērtība:	191,76 EUR

13. Neapdzīvojamo telpu īss apraksts

Stāvs ēkā:	1	Griestu augstums:	3,10 m					
Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Platība, m ²	Virsmas					Stāvoklis
			Sienas	Griesti	Grīdas	Durvis	Logi	
Priekštelpa	Nr. 1	5,4	krāsotas	krāsoti	flīzes	dzelzs	---	Labs
Pirts	Nr. 2	2,9	koka	krāsoti	flīzes	koka	---	Labs
Ģērbtuve	Nr. 3	5,9	krāsotas	krāsoti	flīzes	koka	---	Labs
Dušas telpa	Nr. 4	1,3	flīzes	krāsoti	flīzes	koka	---	Labs
Tualete	Nr. 5	1,3	flīzes	krāsoti	flīzes	koka	---	Labs
Atpūtas telpa	Nr. 6	41,6	krāsotas	krāsoti	linolejs	koka	pakešu	Labs
Kopējā platība, m²:		58,4						

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 **nedzīvojamās telpas**, 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 tīra vidē
- Zemes zem mājas domājamās daļas ietilpst īpašuma sastāvā

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Zems pieprasījums pēc telpām šajā reģionā

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 šīs pieejas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Ņemot vērā īpašuma novērtēšanas mērķi (iespējamai atsavināšanai) un vizuālās apsekošanas rezultātus, kur tika secināts, ka telpas ir ar neracionālu plānojumu un tai nepieciešami kapitālieguldījumi tā tehniskā un vizuālā stāvokļa uzlabošanai. Kā arī ņemto vērā, ka pašlaik nekustamais īpašums (pašreizējā tehniskā stāvoklī, pie esošās izmantošanas iespējas) nespēj ģenerēt naudas plūsmu, kas raksturotu tā tirgus vērtību, līdz ar ko **ienākumu pieeja** tirgus vērtības aprēķinā netiek izmantota.

17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.

2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).

3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

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

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps 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 pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks.

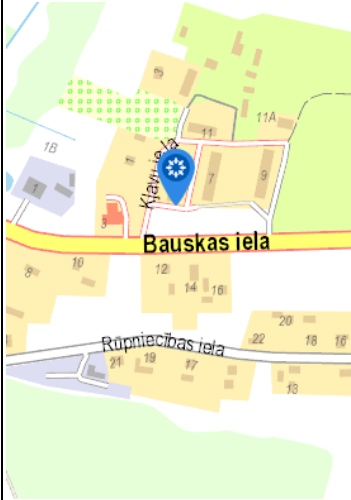
18. Salīdzināmo objektu īss apraksts

Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Adrese:	Ziedkalnes iela 26 - 2, Ziedkalne, Vilces pag.
	Kopējā platība, m²:	69,7
	Ēka/projekts:	Daudzdzīvokļu māja
	Novietojums ēkā:	1/3
	Tehniskais stāvoklis:	Slikts
	Pārdošanas datums:	07/08/2019
	Cena:	2135,- EUR
	Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāva
Piezīmes:	Ārstniecības telpas	

 24/06/2021 ID: 842762	 24/06/2021 ID: 842762	 24/06/2021 ID: 842762	 24/06/2021 ID: 842762
			

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Adrese:	Bauskas iela 5 - 1, Eleja, Elejas pag.
	Kopējā platība, m ² :	74,2
	Ēka/projekts:	Daudzdzīvokļu māja
	Novietojums ēkā:	1/3
	Tehniskais stāvoklis:	Slikts
	Pārdošanas datums:	09/07/2019
	Cena:	4 100,- EUR
	Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāva
	Piezīmes:	Tirdzniecības telpas
		

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Adrese:	Upes iela 1 - 2A, Šķibe, Bērzes pag.
	Kopējā platība, m²:	57,5
	Ēka/projekts:	Daudzdzīvokļu māja
	Novietojums ēkā:	1/4
	Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
	Pārdošanas datums:	11/02/2021
	Cena:	2 000,- EUR
	Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāva
	Piezīmes:	Tirdzniecības telpas
		

19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	2135			4100			2000		
Platība, m ²	58,4	69,7			74,2			57,5		
Cena par m2, EUR	---	30,63			55,26			34,78		
Vērtības korigēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	07.08.2019	5%	1,53	09.07.2019	5%	2,76	11.02.2021	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	32,16			58,02			34,78		
Novietojums rajonā	---	Sliktāks	10%	3,22	Labāks	-10%	-5,8	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums ēkā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Gājēju/auto plūsmas intensitāte	---	Atbilst	0%	0	Labāks	-10%	-5,8	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Projekta kvalitāte, telpu plānojums	---	Atbilst	0%	0	Labāks	-10%	-5,8	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Sliktāks	10%	3,22	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Telpu inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Telpu tehniskais stāvoklis	---	Daudz sliktāks	20%	6,43	Daudz sliktāks	20%	11,6	Sliktāks	10%	3,48
Zemes domājamās daļas īpašuma tiesības	---	Ir īpašumā	0%	0	Ir īpašumā	0%	0	Ir īpašumā	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		45,03	40%	12,87	52,22	-10%	-5,8	38,26	10%	3,48
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	45,17									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	2600									

20. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

2 600,- EUR
(Divi tūkstoši seši simti euro)

21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicēību 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 atlīdzība 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
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- Jelgavas novada pašvaldības sēdes protokola kopija
- 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

ZEMGALES RAJONA TIESA

Glūdas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000179886 3-1

Kadastra numurs: 5452 900 0455

Adrese: "Līgotnes 1" - 3A, Glūdas pag., Jelgavas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Neapdzīvojamā telpa Nr. 3A.		58.4 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 54520050061001).	584/7297	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 54520050061).	584/7297	
<i>Žurn. Nr. 300005466426, lēmums 22.10.2021, tiesnese Lauma Aina Keidena</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu 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, reģistrācijas numurs 90009118031.	1	
1.2.	Pamats: 2021.gada 7.jūlija Jelgavas novada pašvaldības izziņa Nr.JNP/3-10/21/306.		
<i>Žurn. Nr. 300005466426, lēmums 22.10.2021, tiesnese Lauma Aina Keidena</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 1.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>			

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....54520050061001007
Nosaukums:.....Atpūtas telpas
Adrese:....."Līgotnes 1" - 3A, Glūdas pag., Jelgavas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....30.05.2008

Regionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

(vārds, uzvārds)

(paraksts)

Datums: _____ gada ____ . _____

Izdrukas ID: 390002508256	Izdrukas datums: 26.07.2021	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:.....54520050061001007

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54520050061001

10.1.1. Adrese:....."Līgotnes 1", Glūdas pag., Jelgavas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....885.6

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....395.5

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....3

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....21

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....2008

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....2008

10.1.11. Nolietojums (%):.....15

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

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....30.05.2008

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

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

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....54520050061

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54520050061001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 54520050061001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetons	2008	Nav	20
Ārsienas un karkasi	Nav	Silikātkieģeļi	2008	Nav	15
Pārsegumi	Nav	Dzelzsbetons	2008	Nav	10
Jumts (segums)	Nav	Metāli	2008	Nav	10

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 54520050061001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	395.5 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	885.6 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	3834 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....54520050061001007

14.1.1. Kopējā platība (m²).....58.4

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

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

Izdrukas ID: 390002508256	Izdrukas datums: 26.07.2021	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	58.4
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	58.4
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:.....	54520050061001007
16.1.1. Adrese:.....	"Līgotnes 1" - 3A, Glūdas pag., Jelgavas nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Atpūtas telpas
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	6
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	58.4
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	30.05.2008
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	54520050061001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	54520050061

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	54520050061001007
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	l	3.1	3.1	3.1	5.4	Nav
2	Pirts	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	l	3.1	3.1	3.1	2.9	Nav
3	Gjērbtuve	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	l	3.1	3.1	3.1	5.9	Nav
4	Dušas telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	l	3.1	3.1	3.1	1.3	Nav
5	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	l	3.1	3.1	3.1	1.3	Nav
6	Atpūtas telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	l	3.1	3.1	3.1	41.6	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	54520050061001007
--	-------------------

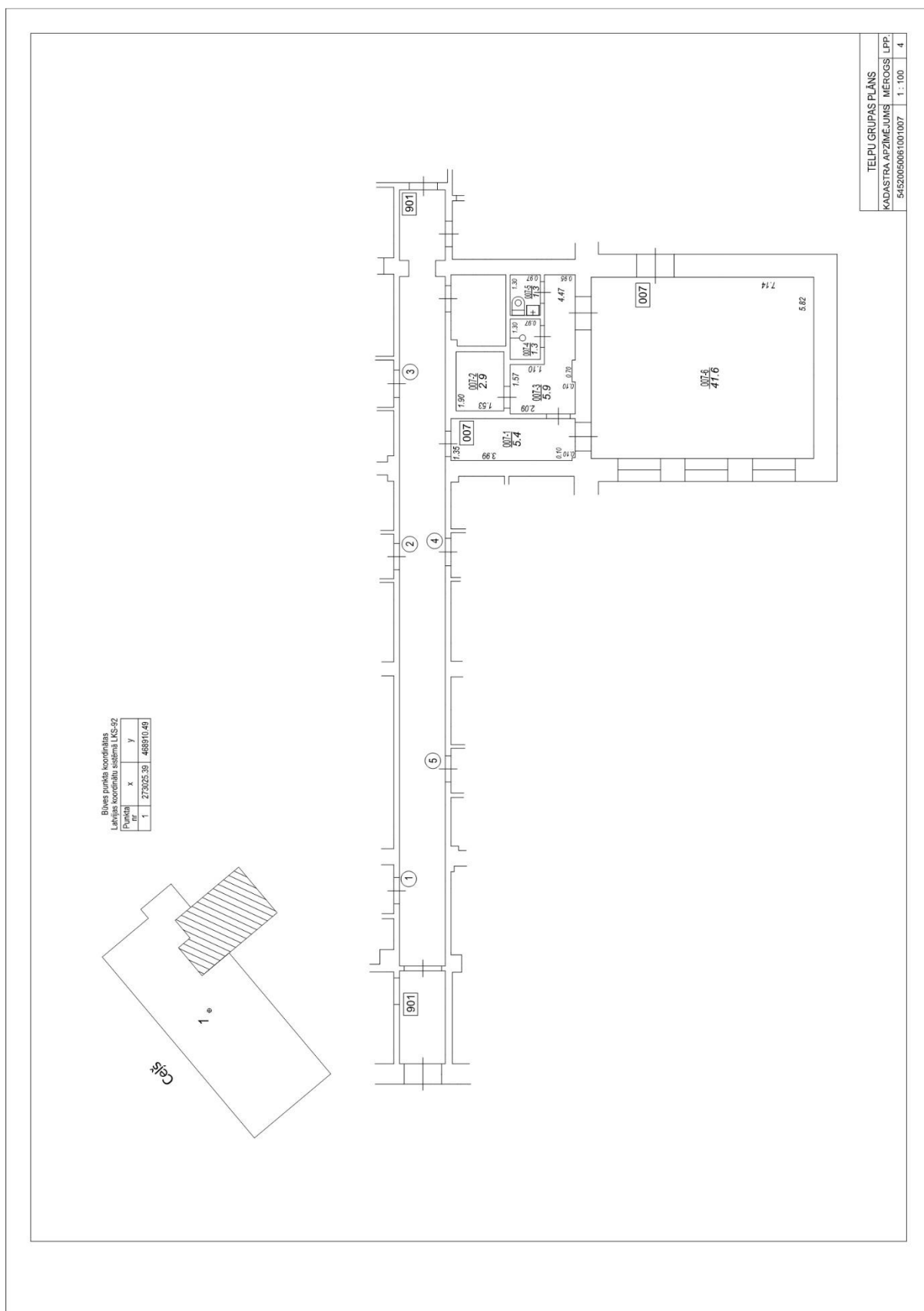
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centrālā	Dokuments	
Attīrīšanas iekārtas. Bioloģiskās	Dokuments	
Aukstā ūdens apgāde. Vietējā. Artēziskā	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pirts / sauna	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Dokuments	
Elektroapgāde. Centralizētā	Dokuments	
Kanalizācija. Lokālā	Dokuments	
Kurināmais. Cietais	Dokuments	
Vēdināšana. Dabiskā	Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	26.07.2021
--------------------------------------	------------

Izdrukas ID: 390002508256	Izdrukas datums: 26.07.2021	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
54529000455	-	3281	100000179886	Glūdas pagasts, Jelgavas novads

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	3-1
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3281
Kopplatība:	58.40
Platības mērvienība:	m ²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6272 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	6272 (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)
54520050061001007	"Līgothnes 1" - 3A, Glūdas pag., Jelgavas nov., LV-3040	2991

Kadastrālā vērtība (EUR):	2991
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5808 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Atpūtas telpas
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.05.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	58.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	58.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	58.4
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	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	3.1	3.1	5.4	-

2	Pirts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	3.1	3.1	2.9	-
3	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	3.1	3.1	5.9	-
4	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	3.1	3.1	1.3	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	3.1	3.1	1.3	-
6	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	3.1	3.1	41.6	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		Dokuments
Attīrīšanas iekārtas. Bioloģiskās		Dokuments
Aukstā ūdens apgāde. Vietējā. Artēziskā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pirts / sauna		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Lokālā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums:	26.07.2021
---------	------------

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
54520050061	"Līgotnes 1", Glūdas pag., Jelgavas nov., LV-3040	97.88	584/7297

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
54520050061001	"Līgotnes 1", Glūdas pag., Jelgavas nov., LV-3040	191.76	584/7297	-

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	54529000455	Pasta iela 37, Jelgava, LV-3001

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



IZRAKSTS

LATVIJAS REPUBLIKA
JELGAVAS NOVADA PAŠVALDĪBA

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

JELGAVAS NOVADA DOME

SĒDES PROTOKOLS

Nr. 2

Attālināti, Microsoft Teams

2022.gada 5.janvārī

[..]

24. §

Par nekustamā īpašuma nodošanu atsavināšanai izsolē (Līgotnes 1"-3A, Glūdas pag.)

(A.Ozoliņš, I.Vītola)

Izvērtējot pašvaldībai piederošu nekustamo īpašumu "Līgotnes 1"-3A, Glūdas pagastā, Jelgavas novadā, konstatēts:

- 1) nekustamais īpašums ar kadastra Nr.54529000455 "Līgotnes 1"-3A", Glūdas pagastā, Jelgavas novadā sastāv no atpūtas telpām (telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 54520050061001007), 58,4 m² platībā;
- 2) īpašuma tiesības nostiprinātas Glūdas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000179886 3-1 uz Jelgavas novada pašvaldības vārda 2021.gada 22.oktobrī;
- 3) Nekustamais īpašums nav izīrēts un nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldībai un tās iestādēm pašvaldības funkciju nodrošināšanai.

Pamatojoties uz likuma „Par pašvaldībām” 14.panta pirmās daļas 2.punktu un 21.panta pirmās daļas 17.punktu, Jelgavas novada pašvaldības mantas novērtēšanas, aprites un atsavināšanas komisijas 2021.gada 29.jūnija lēmumu (sēdes protokols Nr.9, 2.§), Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3.panta pirmās daļas 1.punktu, otro daļu, 4.panta pirmo daļu, 5.panta pirmo daļu un piekto daļu, Jelgavas novada dome, atklāti balsojot, **PAR – 18** (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, Oskars Cīrulis, Uldis Ainārs, Vidmants Rinkuns); **PRET – nav; ATTURAS – nav, NEPIEDALĀS – nav, nolemj:**

1. Noteikt, ka nekustamais īpašums "Līgotnes 1"-3A, Glūdas pagastā, Jelgavas novadā, kadastra Nr.54529000455, nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības funkciju nodrošināšanai.
2. Atsavināt, pārdodot elektroniskā izsolē nekustamo īpašumu "Līgotnes 1"-3A, Glūdas pagastā, Jelgavas novadā, kadastra Nr.54529000455, kas sastāv no atpūtas telpām ar kopējo platību 58,4 m² un kopīpašuma 584/7297 domājamām daļām no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kadastra apzīmējums 54520050061001 un zemes, kadastra apzīmējums 54520050061.
3. Uzdot Jelgavas novada pašvaldības mantas novērtēšanas, aprites un atsavināšanas komisijai veikt nekustamā īpašuma novērtēšanu.

[..]

Sēdes vadītājs,

Jelgavas novada domes priekšsēdētāja vietn.

(paraksts)

Andris Ozoliņš

IZRAKSTS PAREIZS

Jelgavas novada pašvaldības Kancelejas vec.lietvede

Jelgavā, 2022.gada 11.janvārī



I.Skvirecka

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 «VCG Ekspertu grupa»
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2020. gada 22. oktobrī
datums

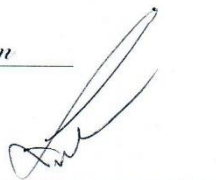
Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrim
datums


A. Kandeļe

LĪVA Kompetences
uzraudzības biroja vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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

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



Līguma darbības periods

No **23.09.2021** plkst. 09:16 līdz **03.08.2022** plkst. 23:59
Noslēgšanas datums: 27.07.2021, pēdējo izmaiņu veikšanas datums: 23.09.2021
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: 550.92 EUR (Pieci simti piecdesmit euro un 92 centi)
Prēmija apmaksai: 55.99 EUR (Piecdesmit pieci euro un 99 centi)
Apmaksas termiņš: 30.09.2021
Bankas rekvizīti: Luminor Bank AS Latvijas filiāle LV93RIKO0002013051362
AS SEB Banka LV60UNLA0050002300708
AS Swedbank LV13HABA0551008461190
AS Citadele banka LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts LV38LPNS0001001855899
Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits: **711 500 EUR**
Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **711 500 EUR**
Pašrīks: **1 000 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.NT1 "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

LVA - 53 - 290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. **79**

Guntars Pugejs

vārds, uzvārds

054167-12302

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 Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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