

2023.gada 8.septembris

Atzinums par dzīvokļa **Nr.10**, kas atrodas
Jelgavas novadā, Cenu pagastā,
Āne, Celtnieku ielā 24
tirgus vērtību

Jelgavas novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.10**, ar kadastra numuru 5444 900 0951, kas atrodas **Jelgavas novadā, Cenu pagastā, Āne, Celtnieku ielā 24**, un reģistrēts Cenu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.591 10, ar kopējo platību 35.4 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 354/6591 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 5444 007 0116 001, zemes ar kadastra apzīmējumu 5444 007 0116 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.10**, kas atrodas **Jelgavas novadā, Cenu pagastā, Āne, Celtnieku ielā 24**, ir 2-istabas dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā Jelgavas novadā, Cenu pagastā, Ānē.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Jelgavas novada pašvaldībai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.10**, kas atrodas **Jelgavas novadā, Cenu pagastā, Āne, Celtnieku ielā 24 (kadastra numurs 5444 900 0951)**, 2023.gada 5.septembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

2 100 (divi tūkstoši simts) eiro.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Anis Zeilis,
Valdes loceklis

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

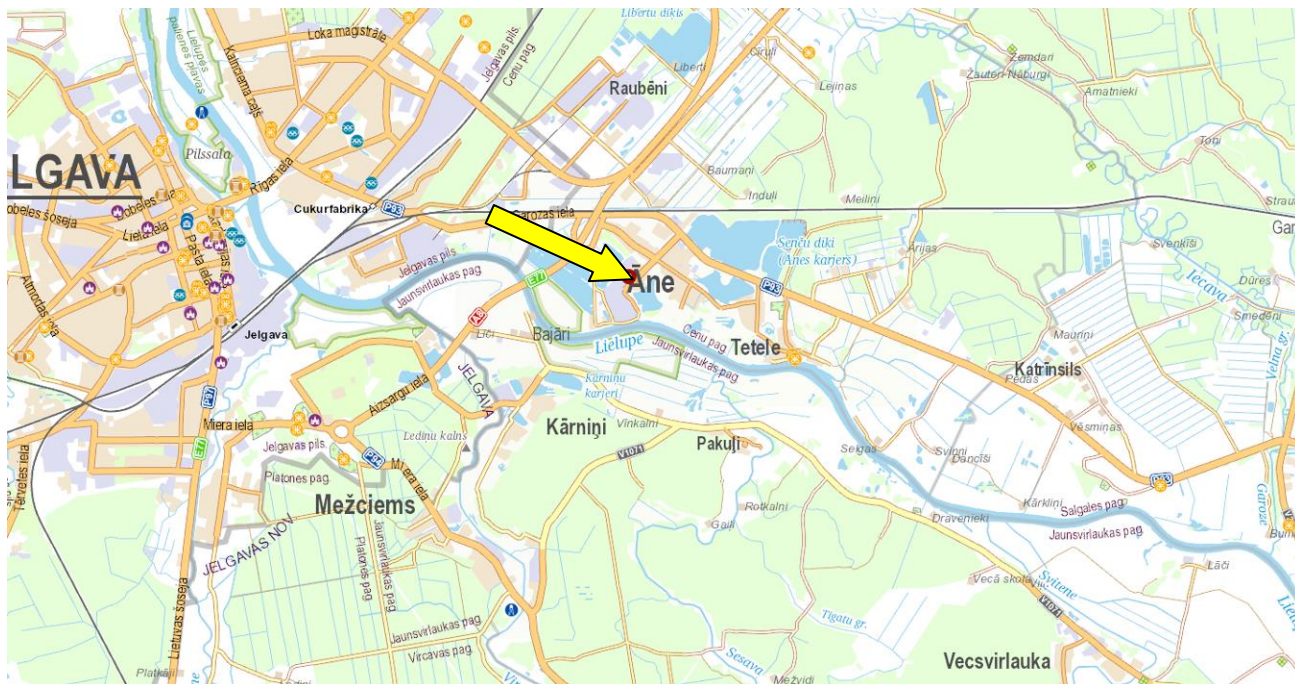
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.10, kas atrodas Jelgavas novadā, Cenu pagastā, Āne, Celtnieku ielā 24.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jelgavas novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 5.septembrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Jelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 9000118031. Pamats: 2022.gada 27.maija nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Neapdzīvots un izdemolēts dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabas dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 35.4 m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Cenu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.591 10 datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) izsniegtās Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. 2023.gada 26.jūlija Jelgavas novada domes sēdes protokols, kopija.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Informācijas avots: https://balticmaps.eu/lv/c___56.618827-23.432283-17/bl___cl/s___56.620345-23.434787

3.FOTOATTĒLI

			
Ēkas fasāde	Ēkas fasāde		
			
Ēkas fasāde	Ēkas fasāde		
			
Ēkas fasāde	Ēkas fasāde		
			
Kāpņu telpas ārdurvis	Kāpņu telpas ārdurvis	Kāpņu telpa	Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



Istaba Nr.2



Istaba Nr.2



Virtuve Nr.2



Virtuve Nr.2

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Jelgavas novadā, Cenu pagastā, Ānē.

Līdz Jelgavas novada centram ir aptuveni 7 km jeb 7 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Jelgavas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Celtnieku ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Celtnieku ielai. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, daļēji veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 50.-60.-80.-tajos gados, ražošanas un garāžu ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un grants segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas bērnudārzs, bibliotēku un kultūras centrs, nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, automašīnu stāvvietas. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Jelgavas novadā, Cenu pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst mazstāvu daudzdzīvokļu projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 40.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūra konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1940.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar kodatslēgu. Kāpņu telpa ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par daļēji apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu ēkas 1.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 35.4 m², t.sk. dzīvojamā platība – 28.4 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2.7 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	1	17.6	Krāsoti	Krāsotas/ta petes	Koka dēļi	Preskartona	Koka rāmji aizsisti ar koka dēļiem	Slikts
Istaba	2	10.8	Krāsoti	Krāsotas/tapetes	Koka dēļi	-	Koka rāmji aizsisti ar koka dēļiem	Slikts
Virtuve	3	7	Krāsoti	Krāsotas	Koka dēļi	Standarta	Koka rāmji aizsisti ar koka dēļiem	Slikts

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods	-	-	-
Duša	-	-	-

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plīti, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-

Dzīvokļa apdare kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī neatrodas iekārtas un komunikācijas.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļu īpašumiem.

Izmaksu un ieņēmumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;

- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids daļēji atbilst labākajam izmantošanas veidam, un tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Tuvums karam Ukrainā un tirdzniecības sakaru mazināšana ar Krieviju ir veicinājusi ekonomikas izaugsmes palēnināšanos Baltijā, savukārt augstās enerģijas cenas un augošās pasaules resursu cenas ir veicinājušas inflācijas strauju pieaugumu, kas 2022.gada beigās pārsniedza 20%. Tā rezultātā ekonomikas izaugsme Baltijas valstīs ir samazinājusies straujāk nekā citās ES daļās, un IKP pieaugums 2022. gada otrajā pusē palēninājās līdz gandrīz 0%. Latvijā 2022.gada 4. ceturksnī IKP palika nemainīgs, salīdzinot ar 2021.gada 4.ceturksni, savukārt Lietuvā IKP samazinājās par 0,4%. Tikmēr Igaunijā 2022.gada 3.ceturksnī IKP samazinājās par 2,3%, salīdzinot ar to pašu periodu pirms gada, lai gan tas daļēji ir saistīts ar spēcīgu bāzes efektu, ko radīja vienreizēji investīciju darījumi Igaunijā 2021.gadā.

Pēdējo divu gadu laikā būvniecībā galvenais izaicinājums bija izmaksu pieaugums, savukārt nekustamā īpašuma tirgus šobrīd saskaras ar jaunu izaicinājumu - augstākas procentu likmes ir samazinājušas jaunu hipotekāro kredītu izsniegšanu un aktivitāte nekustamo īpašumu tirgū palēninās. Lai gan šīs tendences vēl nav tik izteiktas kā citos pasaules mājokļu tirgos, ir skaidrs, ka procentu likmju kāpums būs kavējošs faktors būvniecības sektoram. Globālie mājokļu tirgi jau ir sākuši strauji atdzist, un ASV esošo māju pārdošana un māju celtnieku noskaņojums ir manāmi samazinājusies, savukārt Zviedrijā mājokļu cenas jau ir kritušās par vairāk nekā 15% no to augstākā līmeņa.

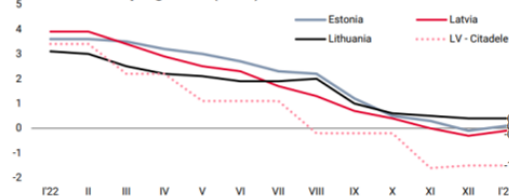
Mājokļu tirgi Baltijas valstīs ir bijuši līdzsvarotāki, cenām pārsvarā augot vienā ātrumā ar algām pēdējā desmitgadē. Tomēr atsevišķos nekustamā īpašuma tirgus segmentos kopš COVID-19 pandēmijas sākuma ir bijis ievērojams cenu pieaugums, un tādēļ vietām ir iespējamās cenu korekcijas. Augsts mainīgās procentu likmes hipotēku īpatsvars Baltijas reģionā nozīmē, ka mājokļu īpašnieki, kuriem ir hipotēkas, Euribor pieauguma ietekmi izjutīs vairāk nekā citās valstīs, lai gan parādu līmenis Baltijā ir viens no zemākajiem eiro zonā un ietekme uz māsaimniecībām būs mazāka, nekā no augstajām enerģijas izmaksām. Turklāt Baltijas reģions nākamajos divos gados ieplūdis apjomīgas Eiropas Savienības fondu investīcijas, Latvijas valdībai plānojot 2023.gadā palielināt investīcijas par 700-900 miljoniem.

Tas veicinās pieaugumu būvniecības nozarē un Baltijas valstu ekonomikās kopumā laikā, kad investīciju aktivitāte privātajā sektorā ir zemāka.

Baltijas reģions: Prognozes

Ekonomiskā situācija Baltijas valstīs joprojām ir neskaidra

Konsensus IKP prognozes (2023)



Komentāri

- Ekonomiskā situācija Baltijas valstīs joprojām ir neskaidra un grūti saprotama.
- Izaugsmes perspektīvas 2023. gadam šobrīd ir labākas nekā tās bija 2022. gada rudenī, un, lai gan ekonomiskā situācija joprojām ir sarežģīta, ir pamats piesardzīgam optimismam.
- No sliktākajiem enerģijas krīzes scenārijiem izvairīties, lai gan enerģētikas izaicinājumi vēl nav pilnībā atrisināti.
- Nekustamo īpašumu tirgus sāk atdzist, taču mazāk nekā citās valstīs un tuvāko gadu laikā mūsu reģionā ieplūdis nozīmīgs ES fondu investīcijas.
- Uzņēmēju noskaņojums Baltijas valstīs uzlabojas, un tas drīzāk liecina par 0% ekonomikas pieaugumu, bet ne par lielu recesiju.
- Tomēr recesija joprojām ir risks, iespējams, 2023. gada otrajā pusē. Augstākas procentu likmes jau atvēsina mājokļu tirgus visā pasaulē, un daudzi signāli pasaules ekonomikā joprojām norāda uz recesijas tuvošanos.
- Apstrādes rūpniecība Baltijā jau šobrīd atrodas recesijā, un krājumu negatīvais cikls rūpniecībā, visticamāk, ilgs līdz gada beigām.

Ekonomikas prognozes

	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
	Latvija			Lietuva			Igaunija		
IKP	1.8	-1.5	3.4	1.9	-0.9	3.3	0.6	-0.9	4
Bezdarbs	6.9	7.2	6.3	5.8	6.5	6.2	5.7	6.6	5.6
Inflācija	17.3	8.4	2.1	18.9	7.8	2.8	19.4	9.4	2.8

Informācijas avots: <https://www.citadele.lv/lv/actualities-february-2023/>

Saskaņā ar portāla cenubanka.lv informāciju pēdējā gada laikā Cenu pagastā ir pārdevušies 20 dzīvokļi par cenām robežās no 500 EUR līdz 50 000 EUR vai robežās no 28 EUR/m² līdz 792 EUR/m².

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju pagastā dzīvokļu īpašumu segmentā, vērtētāji secina, ka tas ir daļēji aktīvs, bet piedāvājumā trūkst īpašumi par adekvātu cenu.

Cenu diapazons Jelgavas novadā ir ļoti plašs, jo dažāda ir dzīvokļu labiekārtošanās pakāpe un tehniskais stāvoklis.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1.Ēkas novietojums rajonā		X	
2.Ēkas novietojums rajona daļā	X		
3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija		X	
4.Dzīvokļa izvietojums ēkā			X
5.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis			X
6.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis			X
7.Dzīvokļa lielums		X	
8.Dzīvokļa plānojums			X
9.Ārtelpas		X	
10. Papildus izdevumi, reģistrācija ZG, plānojuma izmaiņas, u.c. ...		X	
11. Papildus uzlabojumi, piem., palīgēkas, autostāvvietas ...		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģisku īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums rajonā un rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, ārtelpas, papildus izdevumi, reģistrācija ZG, plānojuma izmaiņas, u.c. ..., papildus uzlabojumi, piem., palīgēkas, autostāvvietas

Korekcijas koeficienti **k** parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

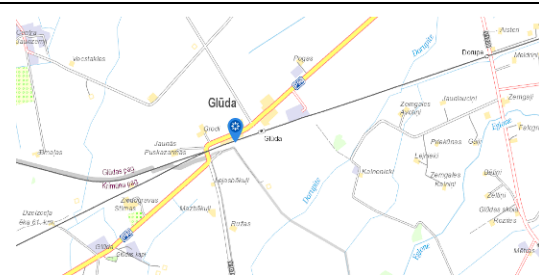
Objekts Nr.1. (Jelgava CB-1584734) Dzīvokļa Jelgavas novadā, Glūdas pagastā, Glūda sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 41.6 m², tai skaitā ārtelpas 0 m². Īpašuma sastāvā nav zemes gabals. Īpašuma sastāvā ir daļa no palīgēkas. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2022.gada decembrī, pārdošanas cena bija 4 800 EUR, jeb 115 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Jelgava CB-1466686) Dzīvokļa Jelgavas novadā, Elejas pagastā, Elejā, Dzelzceļnieku ielā sastāvs: 1 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 20.9 m², tai skaitā ārtelpas 0 m², īpašuma sastāvā ir zemes gabals un daļa no palīgceltņes. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2022.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 1 500 EUR, jeb 72 EUR/m².



Objekts Nr.3. (Jelgava CB- 1536094). Dzīvokļa Jelgavas novadā, Glūdas pagastā, Glūda sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 47.9 m², tai skaitā ārtelpas 0 m². Īpašuma sastāvā nav zemes gabals. Īpašuma sastāvā ir daļa no palīgēkas. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2022.gada decembrī, pārdošanas cena bija 3 700 EUR, jeb 77 EUR/m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	4800		1500		3700	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2022.gada decembris	1.00	2022.gada oktobris	1.00	2022.gada decembris	1.00
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Nav īpašumā	1.03	Līdzīgas	1.000	Nav īpašumā	1.03
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	4920		1500		3793	

Salīdzināmā objekta iekštelpu platība, m²	41.60		20.90		47.90	
Salīdzināmā objekta iekštelpu platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	118.27		71.77		79.18	
1. Ēkas novietojums rajonā ...	Sliktāks	1.20	Sliktāks	1.20	Sliktāks	1.20
2. Ēkas novietojums rajona daļā ...	Sliktāks	1.10	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.10
3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija/renovācija ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.97
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Labāks	0.95
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0.75	Labāks	0.75	Labāks	0.85
7. Dzīvokļa lielums ...	Lielāks	1.02	Mazāks	0.85	Lielāks	1.05
8. Dzīvokļa plānojums ...	Labāks	0.60	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.60
9. Ārtelpas ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
10. Papildus izdevumi, reģistrācija ZG, plānojuma izmaiņas, u.c. ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
11. Papildus uzlabojumi, piem., palīgēkas, autostāvvietas ...	Labāki	0.99	Labāki	0.99	Labāki	0.99
Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	72.14		53.11		56.21	
Dzīvokļu iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			60.5			
Vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platība, m²			35.40			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			2 100			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar dzīvokļa īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;

- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA “INTERBALTIJA” atzinums, ka dzīvokļa **Nr.10**, kas atrodas **Jelgavas novadā, Cenu pagastā, Āne, Celtnieku ielā 24** un reģistrēts Cenu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.591 10, kadastra numurs **5444 900 0951**, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 354/6591 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 5444 007 0116 001, zemes ar kadastra apzīmējumu 5444 007 0116, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 5.septembrī* ir

2 100 (divi tūkstoši simts) **eiro**.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

G.Zvirgzdiņš

6. PIELIKUMI



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. 17/2023

LĒMUMS

Jelgavā

2023. gada 26.jūlijā

Nr. 30

Par dzīvokļu īpašumu nodošanu atsavināšanai izsolē
(dzīvoklis Nr. 1, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 8, Nr. 10, Nr. 12, Nr. 17, Nr. 18, Nr. 19, Nr. 21, Nr. 22,
Nr. 23, Nr. 24, Nr. 25, Nr. 26, Nr. 27, Nr. 28, Nr. 29, Celtnieku iela 24, Āne,
Cenu pagasts, Jelgavas novads)

Izvērtējot zemesgrāmatā reģistrētu īpašumu:

1. Celtnieku ielā 24-1, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000968, kas sastāv no dzīvokļa 17.5 m² platībā, kopīpašuma 175/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
2. Celtnieku ielā 24-4, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000952, kas sastāv no dzīvokļa 17.5 m² platībā, kopīpašuma 175/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
3. Celtnieku ielā 24-5, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000969, kas sastāv no dzīvokļa 35.4 m² platībā, kopīpašuma 354/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
4. Celtnieku ielā 24-8, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000690, kas sastāv no dzīvokļa 18.3 m² platībā, kopīpašuma 183/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
5. Celtnieku ielā 24-10, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000951, kas sastāv no dzīvokļa 35.4 m² platībā, kopīpašuma 354/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
6. Celtnieku ielā 24-12, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000955, kas sastāv no dzīvokļa 18 m² platībā, kopīpašuma 180/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
7. Celtnieku ielā 24-17, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000965, kas sastāv no dzīvokļa 18.2 m² platībā, kopīpašuma 182/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
8. Celtnieku ielā 24-18, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000978, kas sastāv no dzīvokļa 18.2 m² platībā, kopīpašuma 182/6591 domājamajām daļām no

- daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
9. Celtnieku ielā 24-19, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000845, kas sastāv no dzīvokļa 18.5 m² platībā, kopīpašuma 182/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 10. Celtnieku ielā 24-21, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000956, kas sastāv no dzīvokļa 18.2 m² platībā, kopīpašuma 182/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 11. Celtnieku ielā 24-22, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000962, kas sastāv no dzīvokļa 18.4 m² platībā, kopīpašuma 184/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 12. Celtnieku ielā 24-23, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000980, kas sastāv no dzīvokļa 18.3 m² platībā, kopīpašuma 183/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 13. Celtnieku ielā 24-24, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000976, kas sastāv no dzīvokļa 18.4 m² platībā, kopīpašuma 184/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 14. Celtnieku ielā 24-25, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000961, kas sastāv no dzīvokļa 18 m² platībā, kopīpašuma 180/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 15. Celtnieku ielā 24-26, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000964, kas sastāv no dzīvokļa 18 m² platībā, kopīpašuma 180/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 16. Celtnieku ielā 24-27, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000966, kas sastāv no dzīvokļa 18.7 m² platībā, kopīpašuma 187/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 17. Celtnieku ielā 24-28, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000959, kas sastāv no dzīvokļa 18.4 m² platībā, kopīpašuma 184/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 18. Celtnieku ielā 24-29, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000977, kas sastāv no dzīvokļa 15.9 m² platībā, kopīpašuma 159/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
- nepieciešamību pašvaldības funkciju veikšanai, pamatojoties uz Dzīvokļu jautājumu komisijas 2023. gada 30. marta lēmumu (sēdes protokols Nr. 3; 3. §), Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 16. punktu un Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3. panta pirmās daļas 1. punktu, 5. panta pirmo daļu un piekto daļu,

Jelgavas novada dome, atklāti balsojot,

PAR – 11 balsis (Dainis Liepiņš, Dina Tauriņa, Emīls Dobrājs, Gundars Liepa, Ilze Vītola, Juris Lavenieks, Juris Razživins, Lolita Duge, Madars Lasmanis, Oskars Cīrulis, Vidmants Rinkuns);

PRET – 4 balsis (Artūrs Semjonovs, Ģirts Neija, Irina Dolgova, Uldis Ainārs);

ATTURAS – 4 balsis (Andris Ozoliņš, Jānis Kažotnieks, Jānis Počs, Pēteris Veļeckis),

nolemj:

1. Noteikt, ka dzīvokļu īpašumi - dzīvoklis Nr. 1, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 8, Nr. 10, Nr. 12, Nr. 17, Nr. 18, Nr. 19, Nr. 21, Nr. 22, Nr. 23, Nr. 24, Nr. 25, Nr. 26, Nr. 27, Nr. 28, Nr. 29, Celtnieku ielā 24, Āne, Cenu pagasts, Jelgavas novads nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības funkciju nodrošināšanai.
2. Nodot atsavināšanai elektroniskā izsolē ar augšupejošu soli dzīvokļu īpašumus:
 - 2.1. Celtnieku ielā 24-1, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000968, kas sastāv no dzīvokļa 17.5 m² platībā, kopīpašuma 175/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 - 2.2. Celtnieku ielā 24-4, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000952, kas sastāv no dzīvokļa 17.5 m² platībā, kopīpašuma 175/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 - 2.3. Celtnieku ielā 24-5, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000969, kas sastāv no dzīvokļa 35.4 m² platībā, kopīpašuma 354/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 - 2.4. Celtnieku ielā 24-8, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000690, kas sastāv no dzīvokļa 18.3 m² platībā, kopīpašuma 183/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 - 2.5. Celtnieku ielā 24-10, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000951, kas sastāv no dzīvokļa 35.4 m² platībā, kopīpašuma 354/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 - 2.6. Celtnieku ielā 24-12, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000955, kas sastāv no dzīvokļa 18 m² platībā, kopīpašuma 180/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 - 2.7. Celtnieku ielā 24-17, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000965, kas sastāv no dzīvokļa 18.2 m² platībā, kopīpašuma 182/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 - 2.8. Celtnieku ielā 24-18, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000978, kas sastāv no dzīvokļa 18.2 m² platībā, kopīpašuma 182/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 - 2.9. Celtnieku ielā 24-19, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000845, kas sastāv no dzīvokļa 18.5 m² platībā, kopīpašuma 182/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 - 2.10. Celtnieku ielā 24-21, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000956, kas sastāv no dzīvokļa 18.2 m² platībā, kopīpašuma 182/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 - 2.11. Celtnieku ielā 24-22, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000962, kas sastāv no dzīvokļa 18.4 m² platībā, kopīpašuma 184/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
 - 2.12. Celtnieku ielā 24-23, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000980, kas sastāv no dzīvokļa 18.3 m² platībā, kopīpašuma 183/6591

- domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
- 2.13. Celtnieku ielā 24-24, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000976, kas sastāv no dzīvokļa 18.4 m² platībā, kopīpašuma 184/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
- 2.14. Celtnieku ielā 24-25, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000961, kas sastāv no dzīvokļa 18 m² platībā, kopīpašuma 180/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
- 2.15. Celtnieku ielā 24-26, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000964, kas sastāv no dzīvokļa 18 m² platībā, kopīpašuma 180/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
- 2.16. Celtnieku ielā 24-27, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000966, kas sastāv no dzīvokļa 18.7 m² platībā, kopīpašuma 187/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
- 2.17. Celtnieku ielā 24-28, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000959, kas sastāv no dzīvokļa 18.4 m² platībā, kopīpašuma 184/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116;
- 2.18. Celtnieku ielā 24-29, Ānē, Cenu pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54449000977, kas sastāv no dzīvokļa 15.9 m² platībā, kopīpašuma 159/6591 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 54440070116.
3. Uzdot Jelgavas novada Īpašuma pārvaldei organizēt nekustamā īpašuma novērtēšanu.

Priekšsēdētājs

(paraksts)

M.Lasmanis

NORAKSTS PAREIZS

Jelgavas novada pašvaldības Kancelejas vec. lietvede

Jelgavā, 2023.gada 31.jūlijā



I.Skvirecka

Informāciju pieprasīja Jolita Gronska 04.07.2023 10:12:24

ZEMGALES RAJONA TIESA

Cenu pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 591 10

Kadastra numurs: 5444 900 0951

Adrese: Celtnieku iela 24 - 10, Āne, Cenu pag., Jelgavas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālīpašas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 10.		35.4 m
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 54440070116001).	354/6591	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 54440070116).	354/6591	
Žurn. Nr. 300004900607, lēmums 03.07.2019, tiesnese Līga Ieleja			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālīpašas pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Ozolnieku novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90001623310.	1	
1.2.	Pamats: Ozolnieku novada pašvaldības 2019.gada 20.jūnija izziņa Nr.4.2./818.		
Žurn. Nr. 300004900607, lēmums 03.07.2019, tiesnese Līga Ieleja			
2.1.	Persona: Ozolnieku novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90001623310. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Jelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009118031.	1	
2.3.	Pamats: 2022.gada 27.maija nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums.		
Žurn. Nr. 300005622106, lēmums 16.06.2022, tiesnese Inese Trēde			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma lūgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
Nav ierakstu			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Summa	
Nav ierakstu			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Summa	
Nav ierakstu			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa	
Nav ierakstu			

1.

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....54440070116001003
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Celtnieku iela 24 - 10, Āne, Cenu pag., Ozolnieku nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....01.11.1999

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Valsts zemes dienesta
Zemgales reģionālās nodaļas
Klientu apkalpošanas daļas
vadošā konsultante*

(vārds, uzvārds)

V. Korotkēviča

Korotkēviča

(paraksts)

Datums: 2019. gada 30. maijā

Izdrukas ID: 390002303929	Izdrukas datums: 30.05.2019	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:.....54440070116001003

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54440070116001

10.1.1. Adrese:.....Celtņieku iela 24, Āne, Cenu pag., Ozolnieku 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):.....833.9

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....533.4

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....32

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1941

10.1.11. Nolietojums (%):.....55

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

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....07.06.2012

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:.....54440070116

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54440070116001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materials	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1941	50
Ārsienas un karkasi	Nav	Silikātkieģeļi	Nav	1941	50
Pārsegumi	Nav	Kokmateriāli	Nav	1941	60
Jumts (segums)	Nav	Azbestcements	Nav	1941	60

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 54440070116001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	533.4 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	833.9 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	3227 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....54440070116001003

14.1.1. Kopējā platība (m²).....35.4

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

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

Izdrukas ID: 390002303929	Izdrukas datums: 30.05.2019	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).....	35.4
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	28.4
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	7
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:.....	54440070116001003
16.1.1. Adrese:.....	Celtnieku iela 24 - 10, Āne, Cenu pag., Ozolnieku nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	3
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	35.4
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	01.11.1999
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:.....	54440070116001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	54440070116

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....54440070116001003

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācija pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.7	2.7	2.7	17.6	Nav
2	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.7	2.7	2.7	10.8	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	2.7	2.7	7	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....54440070116001003

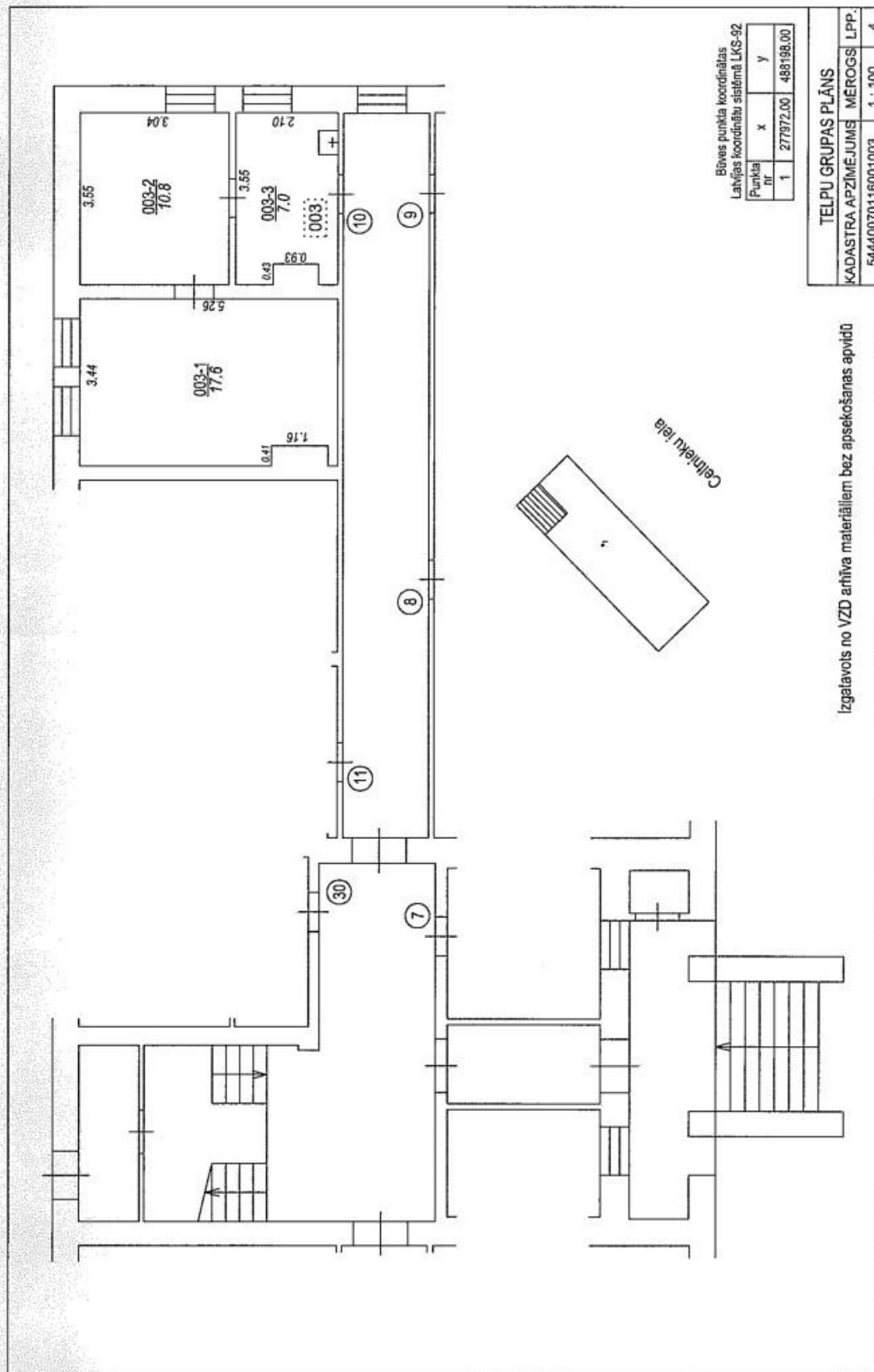
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Elektroapgāde		
Vēdināšana. Dabiskā	Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:30.05.2019

Izdrukas ID: 390002303929	Izdrukas datums: 30.05.2019	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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





**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *23*

Arnis Zeilis

vārds, uzvārds

150366-11084

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1997. gada 3. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LIVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVA/2016/13
Issued on: 01/06/2011
Valid until: 31/05/2026

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Vilis Žuromskis
Chairman of the Board
LIVA

. Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LIVA) . Elizabetes street 65-7 . LV-1050 Rīga . Latvia .

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**
LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

**Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. **11**

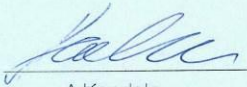
Izsniegts
STA «Interbaltija»
firma

Reģistrācijas Nr. **40003518352**

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2018. gada 17. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2023. gada 17. septembrim
datums


A. Kandeļe
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".