

Nekustamā īpašuma



**Stacijas iela 1 - 2, Sesava, Sesavas
pagasts, Jelgavas novads, LV-3034**

Tirgus vērtības aprēķins

2024.gads
Rīga

Jelgavas novada pašvaldībai

2024.gada 19.novembrī

Par nekustamā īpašuma

Stacijas iela 1 - 2, Sesava, Sesavas pagasts, Jelgavas novads, LV-3034
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 **vienistabas dzīvokļa** ar kopējo platību **25,6 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **256/1820** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 5474 005 0064 001), 3 palīgēkām (kadastra apzīmējums 5474 005 0064 002; 5474 005 0064 003; 5474 005 0064 004) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 5474 005 0064), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Sesavas pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **302 - 1** ar kadastra Nr. **5474 900 0017**.

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 **2024.gada 13.novembrī**.

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

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

1 600,- EUR
(Viens tūkstotis seši simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, 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 faktū un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietoējums apkārtņē.....	7
5. Dzīvokļa plāns	8
6. Foto attēli	9
7. Vērtības definīcija.....	11
8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	11
9. Tirgus analīze.....	13
10. Atrašanās vieta	14
11. Ēkas īss apraksts	14
12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība	14
13. Dzīvokļa 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	17
18. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	18
19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	19
20. Iegūtā vērtība	20
21. Neatkarības apliecinājums	20
22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	21

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

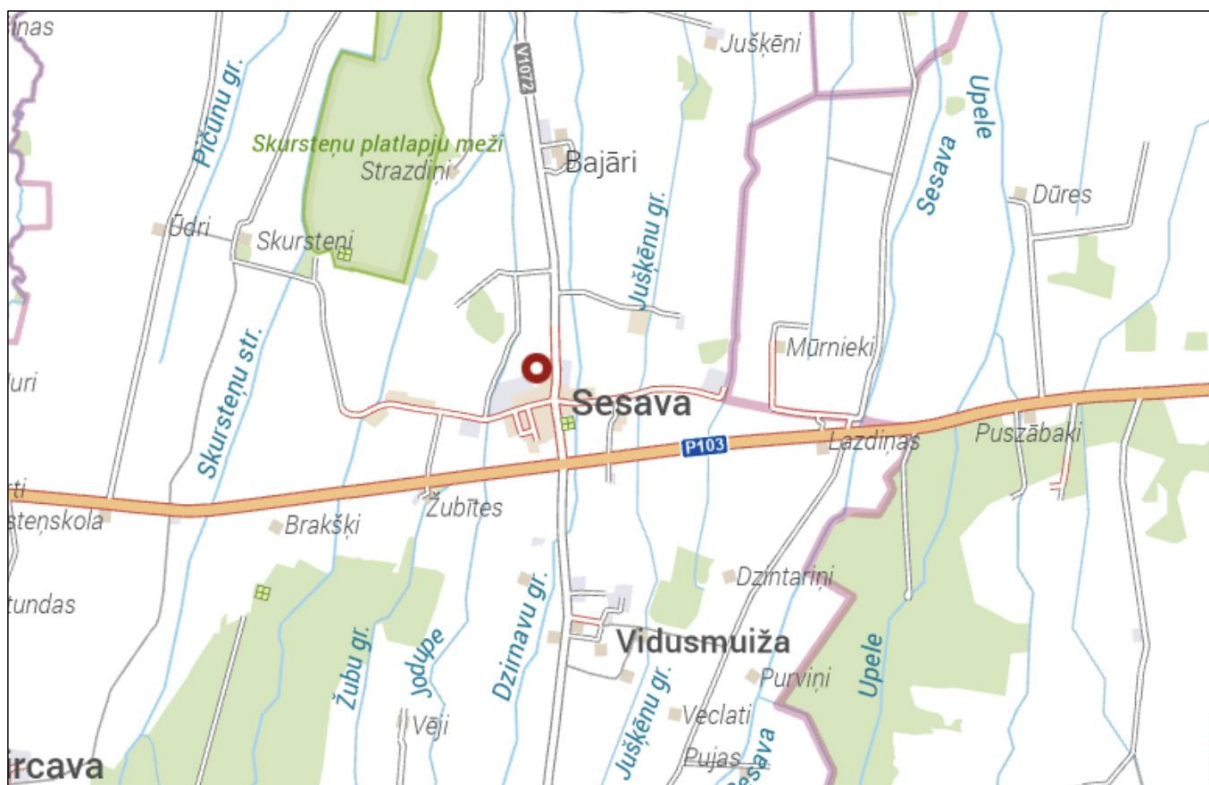
Novērtējamais īpašums:	Vienistabas dzīvoklis Stacijas iela 1 - 2, Sesava, Sesavas pagasts, Jelgavas novads, LV-3034
Kadastra Nr.:	5474 900 0017
Īpašnieks:	Jelgavas novada pašvaldība NMK 90009118031
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Sesavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 302 - 1
Kopējā platība:	25,6 m²
Novietojums ēkā:	1/2
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Jelgavas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēts
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	1 600,- EUR (Viens tūkstotis seši simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 13.novembrī

2. Novietnes plāns



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

3. Situācijas plāns



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

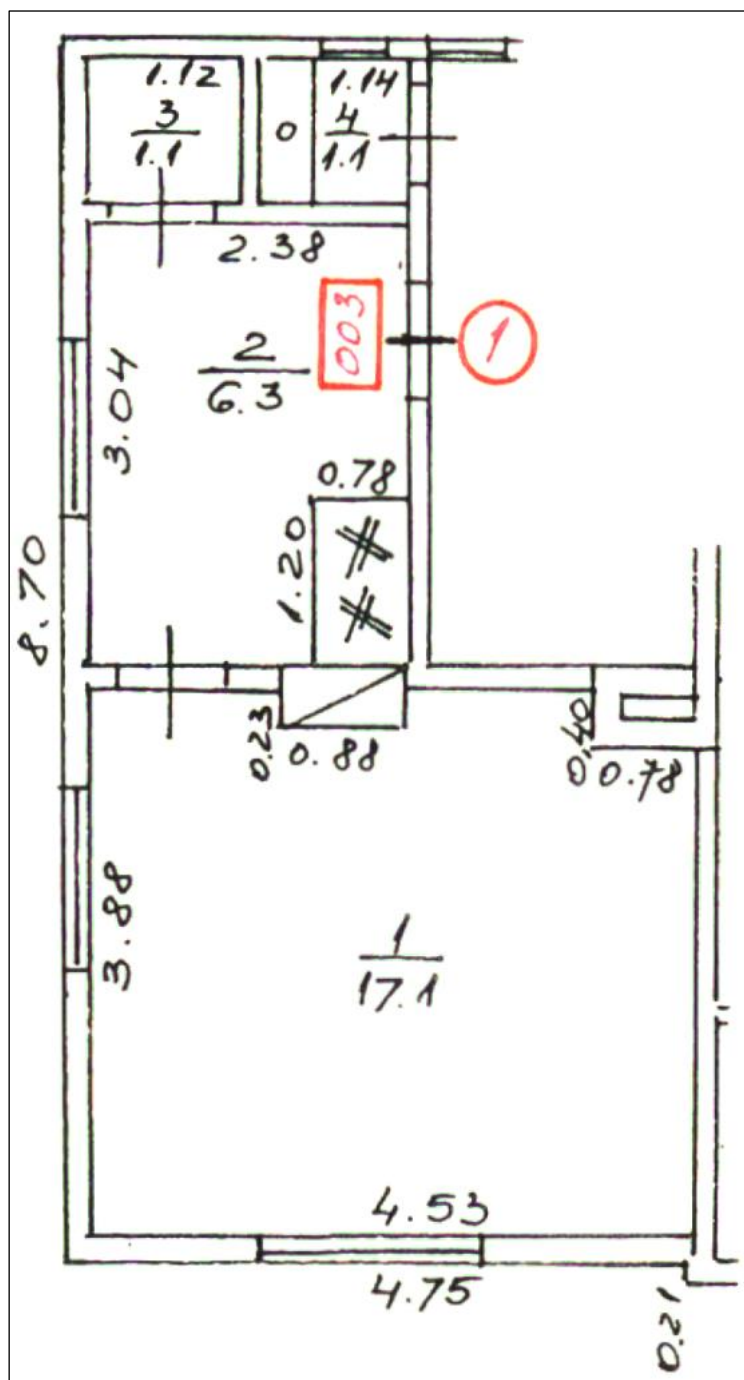
4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē



Zeme zem dzīvojamās mājas pilnībā IR iekļauta novērtējamā īpašuma sastāvā.

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads.

5. Dzīvokļa plāns



Apsekojot dzīvokli, vērtētājs konstatēja, ka dzīvoklis atbilst plānojumam, kas uzrādīts iesniegtajā dzīvokļa plānā.

6. Foto attēli



Istaba, telpa nr.1



Istaba, telpa nr.1



Virtuve, telpa nr.2



Virtuve, telpa nr.2



Pieliekamais, telpa nr.3



Tualete, telpa nr.4



Koplietošanas telpas



Dzīvokļa un tualetes durvis



Koplietošanas telpu ārdurvis



Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja

7. Vērtības definīcija

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

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.

Ģipsuma apskate un novērtēšana tika veikta **2024.gada 13.novembrī**.

8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Ģipsums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - ģipsuma 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 ģipsums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi ģipšniekiem.
- Ģipsumam 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;
- Ģipsuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam ģipsumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina ģipsuma 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 ģipšam gruntīm, ģipsuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais ģipsums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz ģipsuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;

- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

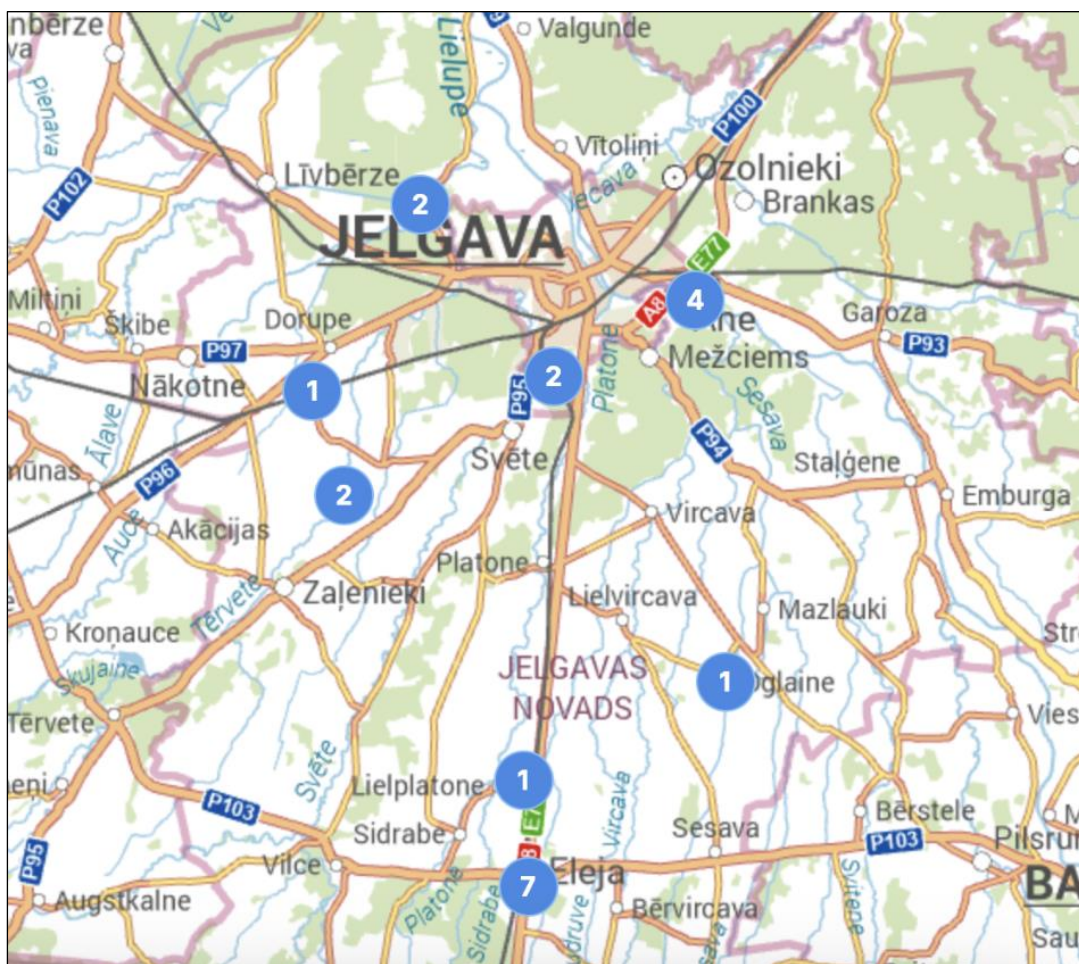
9. Tirgus analīze

Pēdējo mēnešu laikā sērijveida dzīvokļu cenas ir nemainīgas. Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par adekvātām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz ir pārdevēju, kas savus īpašumus joprojām mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Tipveida dzīvokļu pircēju aktivitāte ir nedaudz palielinājusies. Piemērota īpašuma izvēlei gan tiek veltīts salīdzinoši ilgs laiks, jo tiek apskatīti daudzi īpašumi. Tāpat kā iepriekšējos periodos, pircēji galvenokārt vēlas iegādāties sērijveida dzīvokļus labā stāvoklī, lai nav jāiegulda papildus līdzekļi īpašuma uzlabošanā. Šādus dzīvokļus iegādājas īsā laikā, ja to cena atbilst tirgus situācijai un pircēju maksātspējai. Labu sērijveida dzīvokļu piedāvājums ir ierobežots, un tas ir būtiskākais vidējās cenas pakāpeniska pieauguma iemesls pēdējo mēnešu laikā. Dzīvokļus sliktā stāvoklī iegādājas, ja to cena ir zema. Nedaudz palielinājies pircēju skaits, kas dzīvokļa iegādei izmanto bankas kredītu. Izvēloties dzīvokli, pircēji lielu vērību pievērš dzīvokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, apsaimniekošanas kvalitātei un izdevumiem, kā arī tam, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

Pēdējo divu gadu laikā Jelgavas novadā zemesgrāmatā tika reģistrēti 23 darījumi ar dzīvokļiem koka ēkās, no tiem 10 vienistabas dzīvokļi, 8 divistabu dzīvokļi, 5 trīs istabu dzīvokļi, 0 četristabu dzīvokļi.

Analizējot šos darījumus, var secināt, ka dzīvokļu vidēja tirgus vērtība visā gada garumā būtiski nemainās. Tā ir atkarīga no novietojuma novada daļā, komunālo pakalpojumu izmaksu līmeņa u.c..

Analizējot šos darījumus, var secināt, ka dzīvokļu vidēja tirgus vērtība atkarīga no novietojuma novada daļā, komunālo pakalpojumu izmaksu līmeņa u.c.. Jelgavas novadā dzīvokļu cenas koka ēkās svārstās no 50 EUR /m² līdz 250 EUR/m².



10. Atrāšanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Jelgavas novada ciematā Sesava, pie klāt piegulošās Stacijas ielas
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt pa iebraucamo ceļu no Zemgales ielas, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfalta ceļa segumu. Sabiedriskā transporta kustību ar novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu kustību maršruti. Pieturvietā atrodas Sesavas ciemata centrā, netālu no novērtējamā īpašuma.
Apkārtne, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamā apbūve. Nelieli infrastruktūru veidojošie objekti atrodas Sesavas ciematā Līdz Jelgavas pilsētai ~30 km.

11. Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Koka ēka
Stāvu skaits ēkā:	2
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Slikts
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1967.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Bez uzlabojumiem
Tehniskais stāvoklis:	Slikts
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, aukstais ūdens)

12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.
Kopējā kadastrālā vērtība:	1415,- EUR
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	597,- EUR
t.sk. zemes d.d. kadastrālā vērtība:	759,28 EUR
t.sk. būves d.d. kadastrālā vērtība:	58,79 EUR

13. Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	1	Griestu augstums:	3,00 m					
Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Platība, m ²	Virsmas					Stāvoklis
			Sienas	Griesti	Grīdas	Durvis	Logi	
Istaba	Nr. 1	17,1	dzelzsbetona	balsināti	koka	koka	standarta	Slikts
Virtuve	Nr. 2	6,3	dzelzsbetona	balsināti	koka	---	standarta	Slikts
Pieliekamais	Nr. 3	1,1	tapetes	balsināti	koka	koka	---	Slikts
Tualete	Nr. 4	1,1	dzelzsbetona	balsināti	koka	koka	standarta	Slikts
Kopējā platība, m²:		25,6						

14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

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

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

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

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

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

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

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

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

15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Zemes zem mājas domājamās daļas ietilpst īpašuma sastāvā

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Zems pieprasījums pēc dzīvojamās platības šajā apkārtnē
- Dzīvoklim ir nepieciešams kapitālais remonts
- Dzīvoklis atrodas ēkā, kas ir sliktā stāvoklī

16. Novērtēšanas pieejas

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

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

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

17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

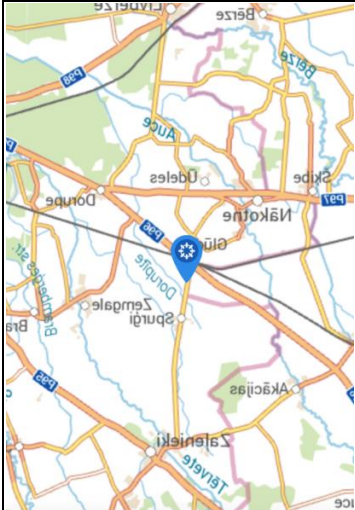
1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi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

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

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsniedz 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 pārsniedz 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:	Dzelzceļa ēka 2 - 2, Glūdas pag., Jelgavas nov.
	Kopējā platība, m²:	23
	Istabu skaits:	1
	Ēka/projekts:	Koka ēka
	Novietojums ēkā:	1/1
	Tehniskais stāvoklis:	Slikts
	Pārdošanas datums:	24/07/2023
	Cena:	1 650,- EUR
	Zemes īpašuma tiesības:	Nav īpašuma sastāvā

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Adrese:	Pārslas 1 - 6, Platones pag., Jelgavas nov.
	Kopējā platība, m²:	41
	Istabu skaits:	1
	Ēka/projekts:	Koka ēka
	Novietojums ēkā:	2/2
	Tehniskais stāvoklis:	Slikts
	Pārdošanas datums:	11/07/2024
	Cena:	3000,- EUR
	Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāvā

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Adrese:	Skolas iela 1 - 3, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.
	Kopējā platība, m²:	27,8
	Istabu skaits:	1
	Ēka/projekts:	Koka ēka
	Novietojums ēkā:	1/2
	Tehniskais stāvoklis:	Slikts
	Pārdošanas datums:	13/06/2024
	Cena:	1680,- EUR
	Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāvā

19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	1650			3000			1680		
Platība, m2	25,6	23			41			27,8		
Cena par m2, EUR	---	71,74			73,17			60,43		
Vērtības korigēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	24/07/2023	0%	0	11/07/2024	0%	0	13/06/2024	0%	0
Korigējamā vērtība:	---	71,74			73,17			60,43		
Novietojums rajonā	---	Nedaudz labāks	-5%	-3,59	Nedaudz labāks	-5%	-3,66	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-3,02
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums ēkā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Projekta kvalitāte, dzīvokļa plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Labāks	-10%	-7,17	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-3,66	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Papildus aprīkojums		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	3,02
Zemes domājamās daļas īpašuma tiesības		Nav īpašumā	3%	2,15	Ir īpašumā	0%	0	Ir īpašumā	0%	0
<i>Kopējā korekcija par m2, EUR</i>		63,13	-12%	-8,61	65,85	-10%	-7,32	60,43	0%	0
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	62,5									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	1600									

20. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

1 600,- EUR
(Viens tūkstotis seši simti euro)

21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

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

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

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

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

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

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

Ka neviens 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.

Vērtētāja asistents: _____
(Dairis Pinets)

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

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
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija
- Jelgavas novada pašvaldības sēdes protokola kopija

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Tehniskās inventarizācijas 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

Informāciju pieprasīja Ruta Andrejeva 26.09.2024 14:21:27

ZEMGALES RAJONA TIESA

Sesavas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 302 1

Kadastra numurs: 5474 900 0017

Adrese: Stacijas iela 1 - 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr.1. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 5474 005 0064), palīgēkām. Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.7 (300005940867) Žurn. Nr. 300000061503, lēmums 16.08.2001, tiesnese Gunta Čepule	361/1820	36.1 m ²
2.1.	Dzīvoklis Nr. 1. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.1, 3.1 (300007320611) Žurn. Nr. 300005940867, lēmums 26.06.2023, tiesnese Inese Trēde		25.6 m ²
2.1.	Dzīvoklis Nr. 2. Žurn. Nr. 300007320611, lēmums 22.08.2024, tiesnese Aija Bisāne		25.6 m ²
2.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 54740050064001).	256/1820	
2.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 54740050064002).	256/1820	
2.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 54740050064003).	256/1820	
2.5.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 54740050064004).	256/1820	
2.6.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 54740050064).	256/1820	
2.7.	Grozīts ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000061503, 06.08.2001) un izteikts šādā redakcijā: Pamats: 2023.gada 12.jūnija Jelgavas novada domes izziņa Nr.JNP/-3/10/23/175. Žurn. Nr. 300005940867, lēmums 26.06.2023, tiesnese Inese Trēde		
3.1.	Grozīts ieraksts Nr.2.1 (žurnāla Nr.300005940867, 26.06.2023), mainot telpu grupas adresi un dzīvokļa numuru. Pamats: Jelgavas novada pašvaldības 2024.gada 8.jūlija lēmums Nr.JNPIP/6-4/24/379. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300007320611) Žurn. Nr. 300007320611, lēmums 22.08.2024, tiesnese Aija Bisāne		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu 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: EMĪLIJA PULCĒNA, personas kods 270821-10000.	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 1.		
1.3.	Pamats: 2001.gada 9.jūlija pirkuma līgums Nr.8. Žurn. Nr. 300000061503, lēmums 16.08.2001, tiesnese Gunta Čepule		
2.1.	Īpašnieks: EDGARS MĀLIŅŠ, personas kods 300561-10004.	1	
2.2.	Persona: EMĪLIJA PULCĒNA, personas kods 270821-10000. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3.	Pamats: 2012.gada 23.aprīļa pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300003228248, lēmums 11.05.2012, tiesnese Teiksmā Cīrule		LVL 1,500.00
3.1.	Īpašnieks: Jelgavas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009118031.	1	
3.2.	Persona: EDGARS MĀLIŅŠ, personas kods 300561-10004. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.3.	Pamats: 2012.gada 23.oktobra maiņas līgums Nr.JNP/5-34.3/12/264. Žurn. Nr. 300003325779, lēmums 08.11.2012, tiesnese Inese Trēde		

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 apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	No nekustama īpašuma Jelgavas rajona Sesavas pagasts, Stacija (zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 302) pāriet apgrūtinājumi: Atzīme - Dienvidu elektrisko tīklu 0.4kV elektropārvades līnijas aizsargjosla. Pamats: 2000.gada 16.augusta uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.589/1.23. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007320611) <i>Žurn. Nr. 300000061503, lēmums 16.08.2001, tiesnese Gunta Čepule</i>	62.29 m ²
III. daļa 2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1.	Dzēsts I.iedaļas ieraksts Nr.1.1 (žurnāls Nr.300000061503, 06.08.2001). Pamats: Zemesgrāmatu likuma Pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300007320611, lēmums 22.08.2024, tiesnese Aija Bisāne</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>	

LR VZD ZEMGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

TELPU GRUPAS
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA



Numurs: 54740050064001003-01

Lapu skaits: 5

TELPU GRUPAS KADAŠTRA APZĪMĒJUMS

54740050064001003

dzīvoklis

(Telpu grupas nosaukums)

ADRESE: Jelgavas rajons
Sesavas pagasts
"Stacija" dz.1

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Ivars Strautnieks

Izpildes datums: 17/07/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Kristīne Mihņēviča

Pārbaudes datums: 17/07/2001

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES REĢISTRS
ZEMGALES REĢIONĀLĀS NODAĻA

2001. gada 17. 07. ARHĪVS

Uzskaites Nr.

Uzsk. g.ām. Nr.

22-1-6-5484-119880/1

Telpu grupas kadaštra apzīmējums: 54740050064001003

Izdrukas datums: 17/07/2001

Lapa Nr. 1

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 54740050064001003-01
2. Telpu grupas nosaukums: dzīvoklis
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 54740050064001003
4. Telpu grupas adrese: Jelgavas rajons, Sesavas pagasts, "Stacija" dz. l
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 02/10/1997
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Emīlija Pulcēna
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 16/07/2001
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Ivars Strautnieks
9. Izpildes datums: 17/07/2001
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Kristīne Mihņēviča
11. Pārbaudes datums: 17/07/2001
12. Iesniegtie dokumenti:
- | | | |
|-------------------------------|------------|--|
| Pirkšanas – pārdošanas līgums | | |
| | 09/07/2001 | Sesavas pagasta dzīvojamo māju privatizācijas komisija |
| Personīgais iesniegums | | |
| Nr. 20 | 16/07/2001 | Pieteikums |
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Telpu grupas pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Apsekošanas datums: 08/09/1997
15. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 10
16. Pasūtījuma pieņēmējs: Zanda Vanaga

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 54740050064001
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
3. Būves tips: 11220101 1 - 2 stāvu koka mājas
4. Būves kapitalitātes grupa: IV grupa
5. Būves ārsienu materiāls: 05 Koks
6. Būves stāvu skaits:
- | | |
|-----------------|---|
| 6.1. Virszemes: | 2 |
| 6.2. Pazemes: | |
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1967
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 50
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 141
11. Būvtilpums (kub.m.): 756
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 203.6

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 54740050064001003

Izdrukas datums: 17/07/2001

Lapa Nr. 2

13. Būves lietderībā platība (kv.m.): 182
 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 182
 13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0
 14. Telpu grupu skaits būvē: 6
 15. Dzīvokļu skaits būvē: 5

INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: dzīvoklis
 2. Telpu grupas numurs būvē: 003
 3. Telpu grupas izmantošanas veids: 1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa
 5. Telpu skaits telpu grupā: 4
 6. Telpu grupas novietojums būvē:
 6.1. Augstākā stāva numurs: 1
 6.2. Zemākā stāva numurs: 1
 7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.) 25.6
 8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 3
 9. Telpu grupas labiekārtojums:
 9. 3. Vietējā krāsns apkure
 9. 4. Elektroapgāde
 9. 9. Tualetes telpa
 11. Apsekošanas datums: 08/09/1997
 12. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

- Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 25.6
 Dzīvokļa platība (kv.m.): 25.6
 Dzīvojamā platība (kv.m.): 17.1
 Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 8.5

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	istaba	Dzīvojamā telpa	17.1	3	
2	1	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	6.3	3	
3	1	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1.1	3	
4	1	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1.1	3	

A hand-drawn floor plan of a rectangular room. The overall dimensions are 8.70 (width) by 4.75 (length). The plan includes several smaller rectangular areas and a central open space. Dimensions are written in various orientations: vertically on the left (8.70), horizontally at the bottom (4.75), and along the interior walls. A red circle with the number '1' is located on the right wall. A red box contains the number '20.3'. A diagonal line is drawn in one of the smaller rectangular areas. The plan also features several mathematical notations, including fractions and decimal numbers.

Dimensions and annotations:

- Overall width: 8.70
- Overall length: 4.75
- Top-left area: $\frac{1.12}{3}$, $\frac{1.1}{1.1}$
- Top-right area: $\frac{1.14}{4}$, $\frac{1.1}{1.1}$
- Top-middle area: 2.38
- Left wall area: 3.04
- Central area: $\frac{2}{6.3}$, 0.78, 1.20, 0.88, 0.23
- Right wall area: 0.78, 0.40, 0.78
- Bottom area: $\frac{1}{17.1}$, 4.53
- Red circle with '1' on the right wall.
- Red box with '20.3' in the central area.
- Diagonal line in the bottom-right area.

Novērtējamais īpašums: Stacijas iela 1 - 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
54749000017	-	1415	302	Sesavas pagasts, Jelgavas novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	1
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1415
Kopplatība:	25.60
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1415 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1042 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1778 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1415 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1042 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1778 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
54740050064001003	Stacijas iela 1 - 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034	597
Kadastrālā vērtība (EUR):	597	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	597 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	553 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1238 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)	
Nosaukums:	dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	4	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	08.09.1997	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	25.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	25.6

Dzīvokļu platība (kv.m.):	25.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	17.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	8.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	17.1	-
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	6.3	-
3	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	1.1	-
4	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	1.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
54740050064	Stacijas iela 1, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034	759.28	256/1820

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
54740050064001	Stacijas iela 1, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034	23.63	256/1820	-
54740050064002	Stacijas iela 1, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034	11.53	256/1820	Jā
54740050064003	Stacijas iela 1, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034	10.13	256/1820	Jā
54740050064004	Stacijas iela 1, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034	13.50	256/1820	Jā

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
-----------	---------------	-------------------

Sesavas pagasta zemesgrāmata	22.08.2024	-
Sesavas pagasta zemesgrāmata	26.06.2023	-
Sesavas pagasta zemesgrāmata	08.11.2012	-
Sesavas pagasta zemesgrāmata	11.05.2012	-
Sesavas pagasta zemesgrāmata	16.08.2001	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	19.02.2016	JNPIP/6-4/16/24	Jelgavas novada pašvaldības īpašuma pārvalde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	21.05.2014	11-09-Z1/800	VZD Zemgales reģionālā nodaļa
Pirkuma līgums	09.07.2001	-	Sesavas pagasta dzīvojamo māju privatizācijas komisija

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



NORAKSTS

LATVIJAS REPUBLIKA
JELGAVAS NOVADA PAŠVALDĪBA

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

Pielikums protokolam Nr. 20/2024

LĒMUMS

Jelgavā

2024.gada 28.augustā

Nr. 11

Par dzīvokļa īpašuma nodošanu atsavināšanai izsolē (Stacijas iela 1-2, Sesavas pag.)

Izvērtējot pašvaldībai piederoša nekustamā īpašuma "Stacija", adrese Stacijas iela 1, Sesavā, Sesavas pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54740050064 dokumentus un apsekojot dzīvokļus dabā, konstatēts:

1. Pēc Jelgavas novada domes 2023. gada 29. marta lēmuma Nr. 36 (pielikums protokolam Nr.8/2023) "Par dzīvokļa īpašuma nodošanu atsavināšanai izsolē" (Stacijas iela 1-2, Sesavas pag.) pieņemšanas, konstatēts, ka nekustamā īpašuma "Stacija", adrese Stacijas iela 1, Sesavā, Sesavas pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54740050064 sastāvā esošās daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54740050064001 telpu grupu adreses, kuras reģistrētas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmā un Zemgales rajona tiesas Sesavas pagasta zemesgrāmatā (turpmāk – Valsts informācijas sistēmas), neatbilsts situācijai dabā.
2. Konstatētās neatbilstības ir sakārtotas visās Valsts informācijas sistēmās.
3. Zemgales rajona tiesas Sesavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 302 1 reģistrēts nekustamais īpašums ar kadastra Nr. 54749000017, adrese Stacijas iela 1-2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034, kas sastāv no dzīvokļa īpašuma Nr. 2 (platība 25,6 m²) un 256/1820 domājamajām daļām no dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 54740050064001, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54740050064 un palīgēkām ar kadastra apzīmējumiem 54740050064002, 54740050064003 un 54740050064004.
4. Dzīvokļa īpašums ar kadastra Nr. 54749000017, adrese Stacijas iela 1-2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034 nav izīrēts.
5. Saskaņā ar "Jelgavas novada pašvaldības nekustamo īpašumu atsavināšanas un iegūšanas īpašumā kārtība" 7.3.punktu ir veikta Jelgavas novada pašvaldības iestāžu aptauja par dzīvokļa īpašuma ar adresi Stacijas iela 1-2, Sesavā, Sesavas pagastā, Jelgavas novadā nepieciešamību pašvaldības funkciju veikšanai.
6. Dzīvokļu jautājumu komisija 2022. gada 29. novembrī (protokols Nr. 11, 3.§.1.p.) lēmusi par dzīvokļa īpašuma Stacijas ielā 1-2, Sesavā, Sesavas pagastā, Jelgavas novadā nodošanu atsavināšanai izsolē.

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 83. pantu, Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 16. punktu un 21. punktu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3. panta pirmās daļas 1. punktu, 5. panta pirmo daļu un piekto daļu, Dzīvokļu jautājumu komisijas 2022. gada 29. novembra lēmumu (protokols Nr. 11, 3.§.1.p.),

Jelgavas novada dome, atklāti balsojot,

PAR – 19 balsis (Andris Ozoliņš, Artūrs Semjonovs, Dainis Liepiņš, Dina Tauriņa, Emīls Dobrājs, Gundars Liepa, Ģirts Neiņa, Ilze Vītola, Irina Dolgova, Jānis Kažotnieks, Jānis Počs, Juris Lavenieks, Juris Razživins, Lolita Duge, Madars Lasmanis, Oskars Cīrulis, Pēteris Veļeckis, Uldis Ainārs, Vidmants Rinkuns);

PRET – nav;

ATTURAS – nav,

nolemj:

1. Atcelt Jelgavas novada domes 2023. gada 29. marta lēmumu Nr. 36 (pielikums protokolam Nr.8/2023) "Par dzīvokļa īpašuma nodošanu atsavināšanai izsolē" (Stacijas iela 1-2, Sesavas pag.).
2. Noteikt, ka dzīvokļa īpašums Stacijas iela 1-2, Sesavā, Sesavas pagastā, Jelgavas novadā nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības funkciju nodrošināšanai.
3. Nodot atsavināšanai elektroniskā izsolē dzīvokļa īpašumu ar kadastra Nr. 54749000017, Stacijas iela 1-2, Sesavā, Sesavas pagastā, Jelgavas novadā, kura sastāvā ir telpu grupa 25,6 m² platībā ar kadastra apzīmējumu 54740050064001003, kopīpašuma 256/1820 domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 54740050064001, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54740050064, pagraba ar kadastra apzīmējumu 54740050064002, šķūņa ar kadastra apzīmējumu 54740050064003 un šķūņa ar kadastra apzīmējumu 54740050064004.
4. Uzdot Jelgavas novada Īpašuma pārvaldei organizēt nekustamā īpašuma novērtēšanu.

Domes priekšsēdētāja vietniece

I.Dolgova

NORAKSTS PAREIZS

Jelgavas novada pašvaldības Elejas pagasta pārvaldes liervēde

Elejā, 2024.gada 26.septembrī



A.Lazdiņa

KOMERCREGISTRA 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

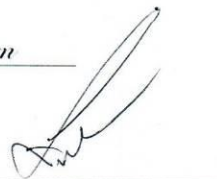
Sertifikāts derīgs līdz

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. 860600935**



Līguma darbības periods

No **04.08.2024** plkst. 00:00 līdz **03.08.2025** plkst. 23:59

Noslēgšanas datums: 22.07.2024

Retroaktīvais datums: **04.08.2021**

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

Apdrošinājumaņēmējs

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

Apmaksas nosacījumi

Kopējā prēmija: 570.00 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 00 centi)

Prēmija apmaksai: 570.00 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 00 centi)

Apmaksas termiņš: 12.08.2024

Bankas rekviziti:

AS Swedbank	LV13HABA0551008461190
AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708
Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362
AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899

**Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda
polises vai rēķina numurs!**

Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits: **500 000 EUR**

Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **500 000 EUR**

Pašrisks: **1 400 EUR**

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;

Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

Visi apdrošināšanas noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir atrodamā arī BALTA mājaslapā www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā. Saglabājiet tos savā datorā vai citā ierīcē. Sazinieties ar mums, ja informāciju nepieciešams nosūtīt uz e-pastu vai pa pastu.

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi [Nr. 07](#)

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.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"](#)

[Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"](#)

**Apdrošināšanas produkta
informācijas dokuments**

[Noteikumu kopsavilkums](#)

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atļūdzināti	Paplašinātais 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	☒

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409
Raunas iela 10, Rīga, LV-1039, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts balta@balta.lv, www.balta.lv

Lappuse 1 no 3

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti	Paplašinātais segums / Apakšlimits
☒ tiek apdrošināts	
Glābšanas izdevumi	☒
Ekspertizes izdevumi	☒
Juridisko pakalpojumu izdevumi	10% no viena gadījuma limita
Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā	☒
Morālais kaitējums	30 000
Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana	30 000
Apakšuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses	☒

Polises īpašie nosacījumi

1. Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atlīdzināti arī zaudējumi kas ir saistīti ar ārstēšanu, pārejošu darbnespēju, darbspēju zaudējumu, nāvi.
2. No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu tiek atlīdzināti arī no trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi.
3. Īpašuma bojājums vai bojāeja
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atlīdzināti arī zaudējumi, kas ir saistīti ar īpašuma bojājumu vai bojāeju.
4. Apakšuzņēmēji ar regresa tiesībām
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu apdrošinātājs atlīdzina zaudējumus, kurus ir nodarījis apdrošinājumaņēmēja apakšuzņēmējs, ar kuru apdrošinājumaņēmējs ir noslēdzis līgumu par daļību apdrošinātās profesionālās darbības veikšanas procesā, pie nosacījuma, ka pretenzija tika izvirzīta pret apdrošinājumaņēmēju. Pēc apdrošināšanas atlīdzības izmaksas apdrošinātājs patur tiesības vērst regresa prasību pret vainīgo apakšuzņēmēju.

Vispārējā informācija par apdrošināto risku

Apdrošinātie

Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

Apdrošinātā profesionālā darbība ietver t.sk. kustamās mantas vērtēšanas pakalpojumus.

Apgrozījuma / Ieņēmumu prognoze šim gadam EUR: 290 000

Apdrošinājumaņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

- ☒ Jā ☐ Nē
- ☒ Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakalpojumus tikai apdrošinājumaņēmēja vārdā
- ☐ Apdrošinātais sniedz pakalpojumus ar apdrošinājumaņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (trīs) gadu laikā pret apdrošinājumaņēmēju/apdrošināto nav izvirzīta neviena prasība/pretenzija par zaudējumiem, kas saistīti ar apdrošināto profesionālo darbību.

Personu datu apstrāde

Apdrošinātājs kā datu pārzinis apstrādā personu datus (tai skaitā īpašu kategoriju personas datus un personas identifikācijas (klasifikācijas) kodus) ar mērķi nodrošināt apdrošināšanas līguma izpildi un apdrošinātāja vai trešās personas legītimo interešu ievērošanai. Uzzināt vairāk par personas datu apstrādi varat apdrošinātāja tīmekļa vietnē www.balta.lv sadaļā par datu apstrādi, apdrošinātāja klientu apkalpošanas centros vai rakstot uz elektroniskā pasta adresi manidati@balta.lv.

Apdrošinājumaņēmējs apstiprina:

- veicot apdrošināšanas prēmijas samaksu, es apliecinu, ka apdrošināšanas līgumā norādītā informācija ir patiesa un pilnīga un pirms apdrošināšanas prēmijas samaksas esmu iepazinies un apspriedis apdrošināšanas polisi norādīto informāciju un noteikumus, un tie pilnībā ir saskaņoti ar mani un atspoguļo manu brīvu gribu,
- esmu saņēmis šajā polisē minētos noteikumus un apdrošināšanas produkta informāciju un/vai esmu informēts, ka noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir pieejami www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā,
- man ir izskaidroti Riska/-u īpašie nosacījumi un pašriska būtība.

Polise ir sagatavota elektroniski un ir derīga bez paraksta

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409
Raunas iela 10, Rīga, LV-1039, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts balta@balta.lv, www.balta.lv

Lappuse 2 no 3



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 79

Guntars Pugejs

vārds, uzvārds

051167-12302

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2004. gada 15. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 16. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. 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