

## Nekustamā īpašuma



**Zemgales iela 2, Sesava,  
Sesavas pag., Jelgavas nov.**

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads  
Rīga

**Jelgavas novada pašvaldība**

2025.gada 22.oktobrī

Par nekustamā īpašuma  
**Zemgales iela 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov.**  
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 **zemes gabala 1418 m<sup>2</sup>** platībā un **būves (veikals) ar 493.9 m<sup>2</sup>** kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Sesavas pagasta** zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. **276** ar kadastra Nr. **5474 005 0028**. *Nekustamam īpašumam ir piesaistīts dienas centra rekonstrukcijas projekts 526,69 m<sup>2</sup> platībā.*

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 **2025.gada 08.oktobrī**.

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:

**34 700,- EUR**  
**(Trīsdesmit četri tūkstoši septiņi simti euro)**

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

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

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis  
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

## Saturs

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

## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Neapdzīvojamā ēka Zemgales iela 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov.
Kadastra Nr.:	5474 005 0028
Īpašnieks:	Jelgavas novada pašvaldība NMK 90009118031
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Sesavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 276
Zemes platība:	1418 m <sup>2</sup>
Ēkas platība:	526,69 m <sup>2</sup>
Esošais izmantošanas veids:	Veikala ēka
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Esošais
Vērtējuma pasūtītājs:	Jelgavas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	34 700,- EUR (Trīsdesmit četri tūkstoši septiņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 08.oktobrī
Piezīmes:	Apskates datumā piesaistītā projekta ietvaros ir uzsākta ēkas rekonstrukcija, kā rezultātā Zemesgrāmatā un VZD kadastra reģistrā esošā ēka ir demontēta un tās vietā ir sāktas jaunas ēkas būvniecība

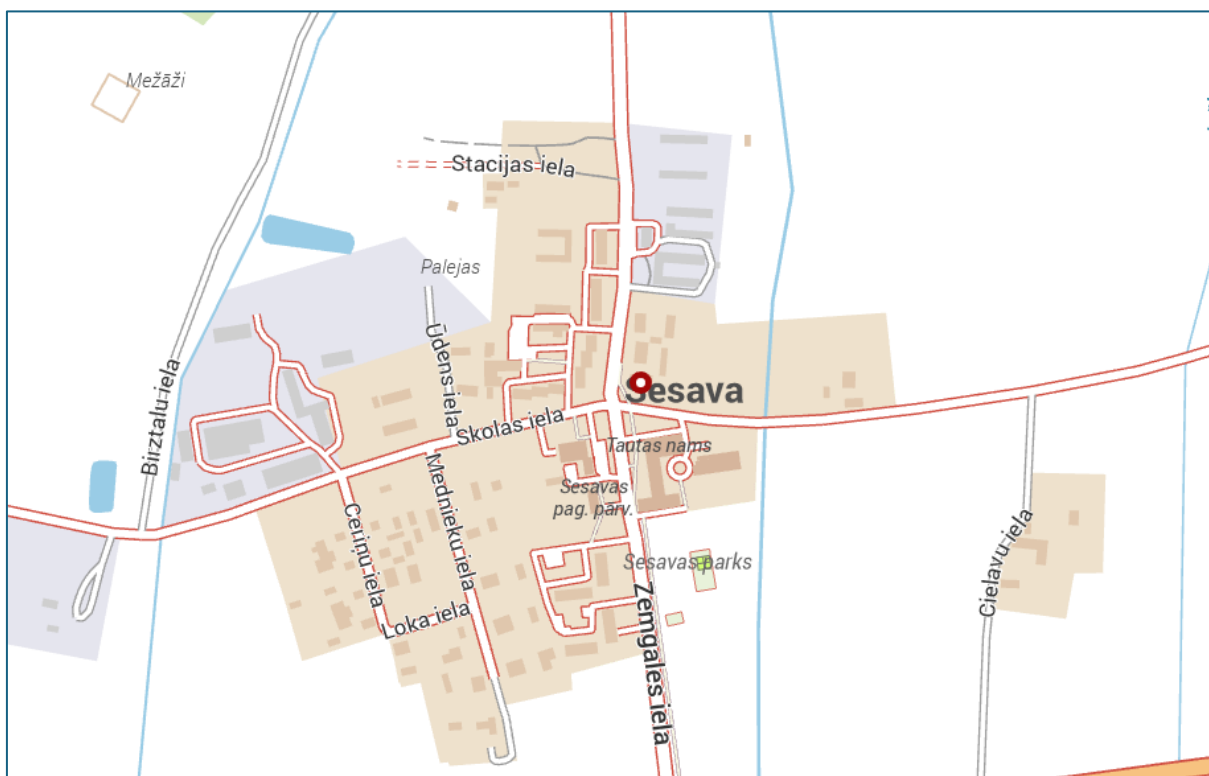
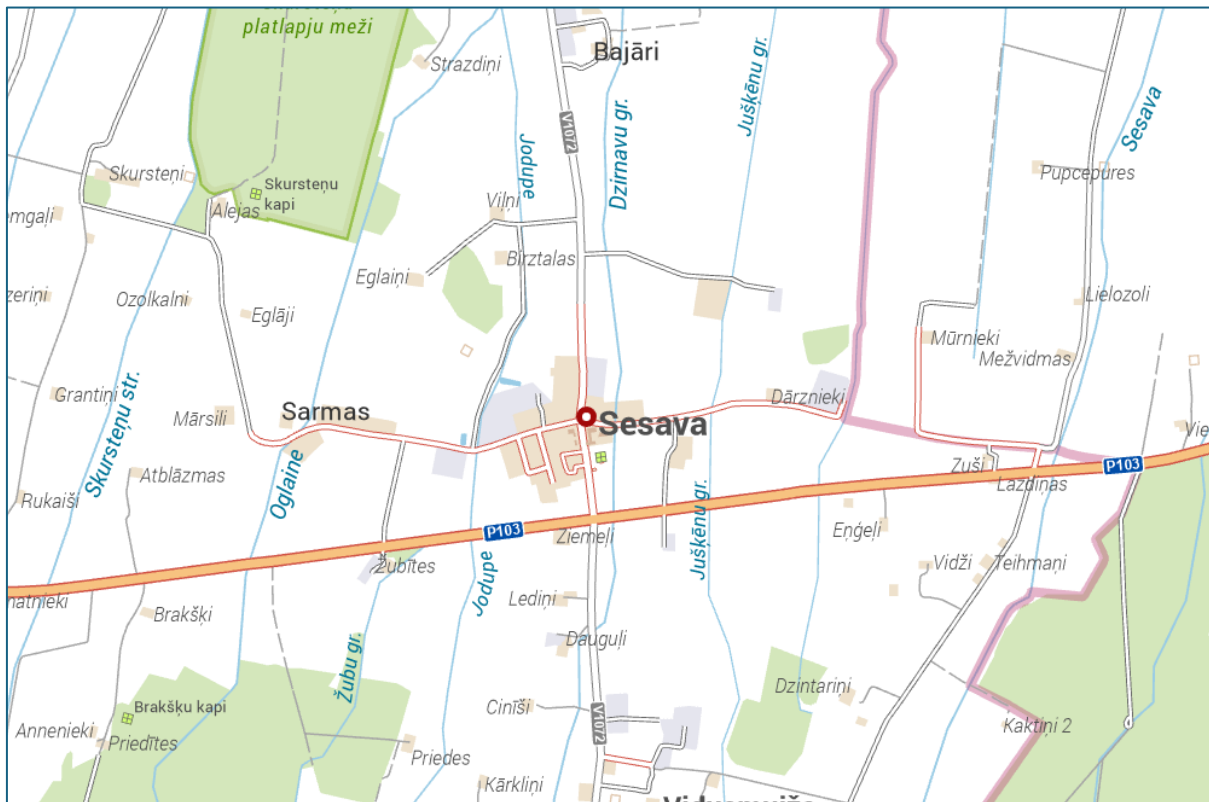
## 2. Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

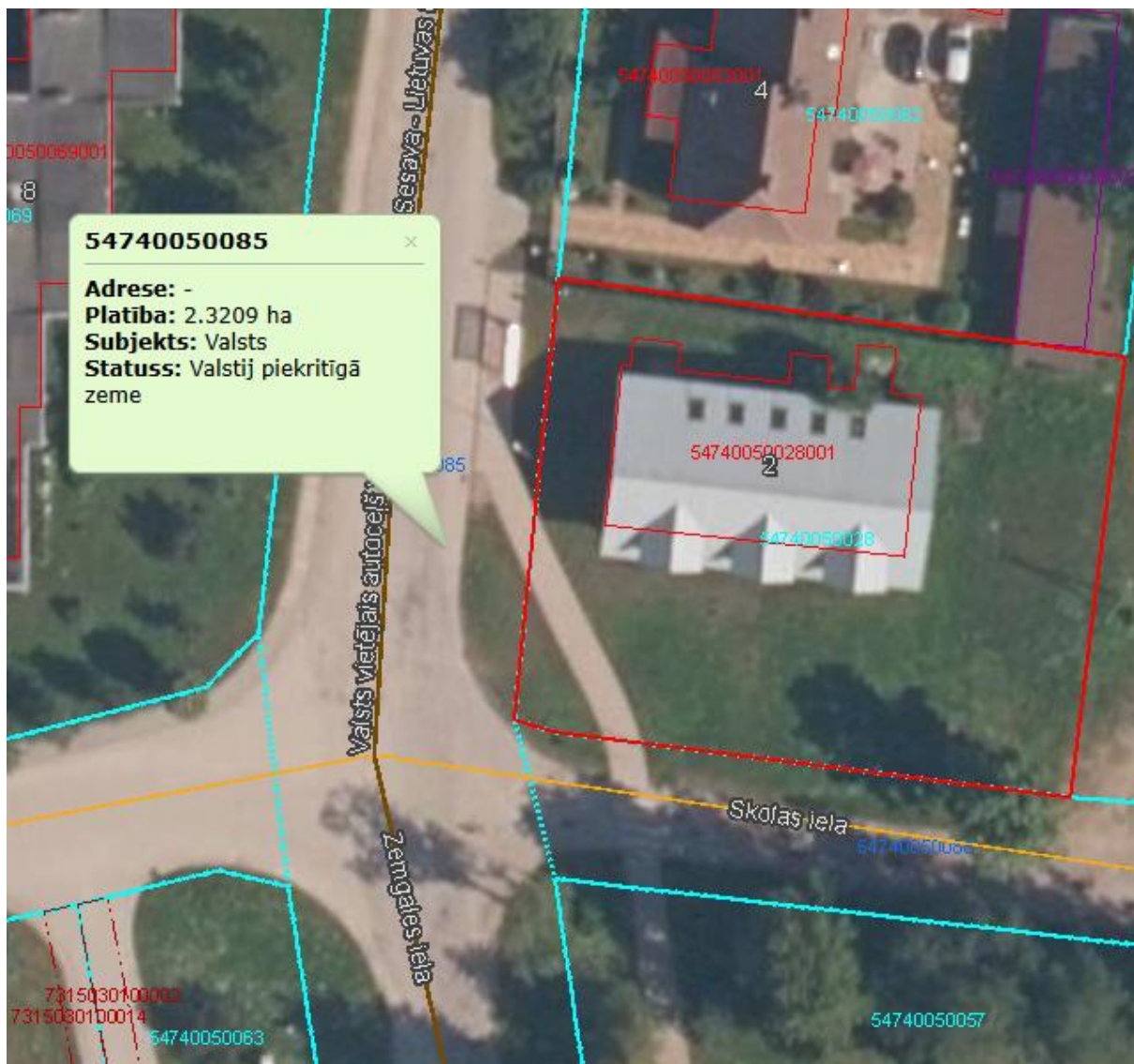
**Novērtējamais īpašums:** Zemgales iela 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov.

### 3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

## 4. Piebraucamais ceļš

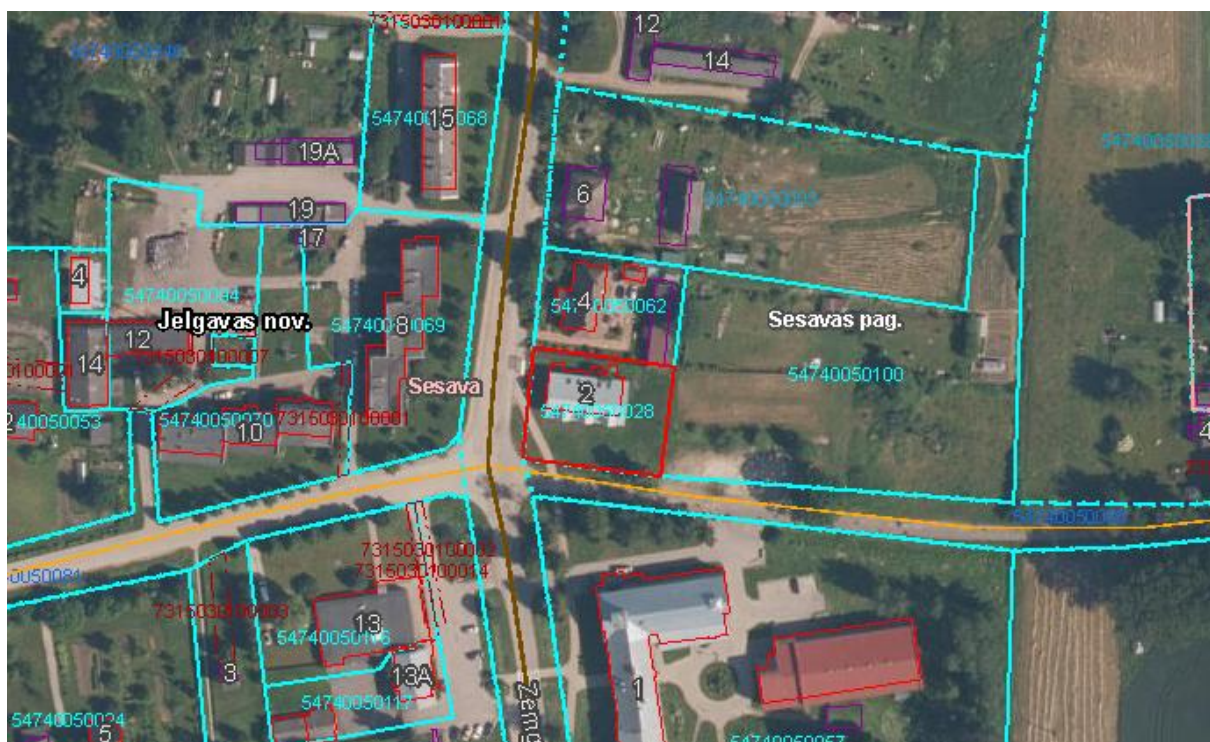


Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

**Piebraukšana pa Zemgales ielu, kas pieder Latvijas valstij, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma**

**Novērtējamais īpašums:** Zemgales iela 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov.

## 5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

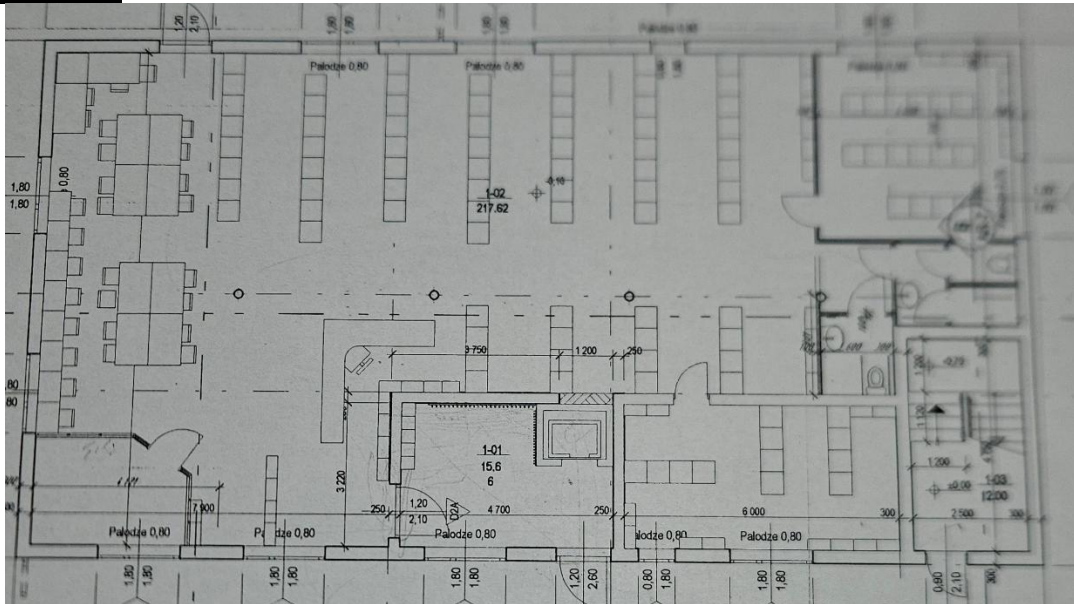
## 6. Foto attēli



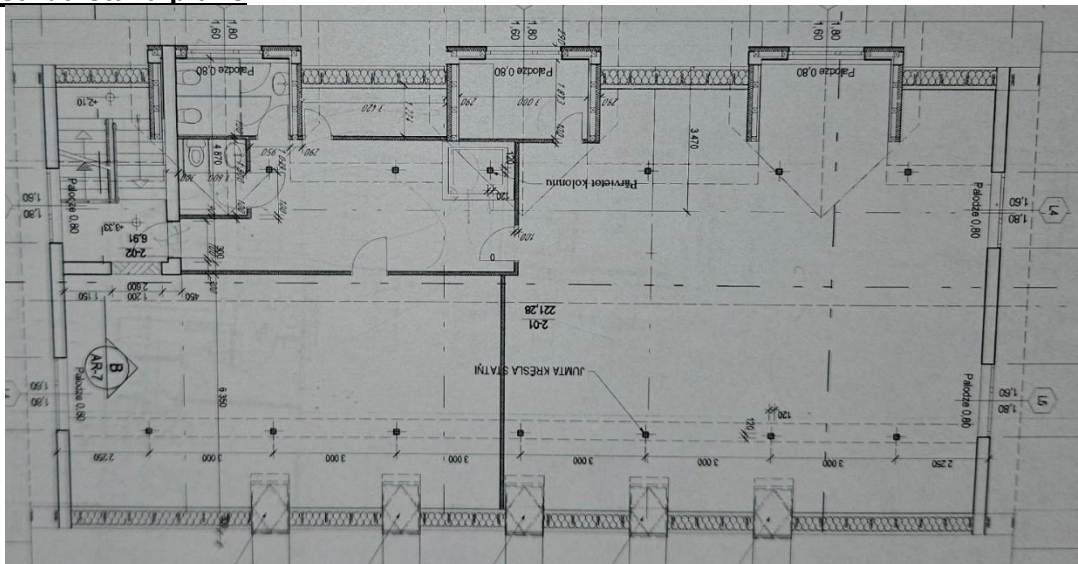
**Novērtējamais īpašums:** Zemgales iela 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov.

## 7. Ēku un būvju stāvu plāni

### 1.stāva plāns



### Mansarda stāva plāns



## 8. Vērtības definīcija

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

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

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 08.oktobrī**.

## 9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

**Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:**

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

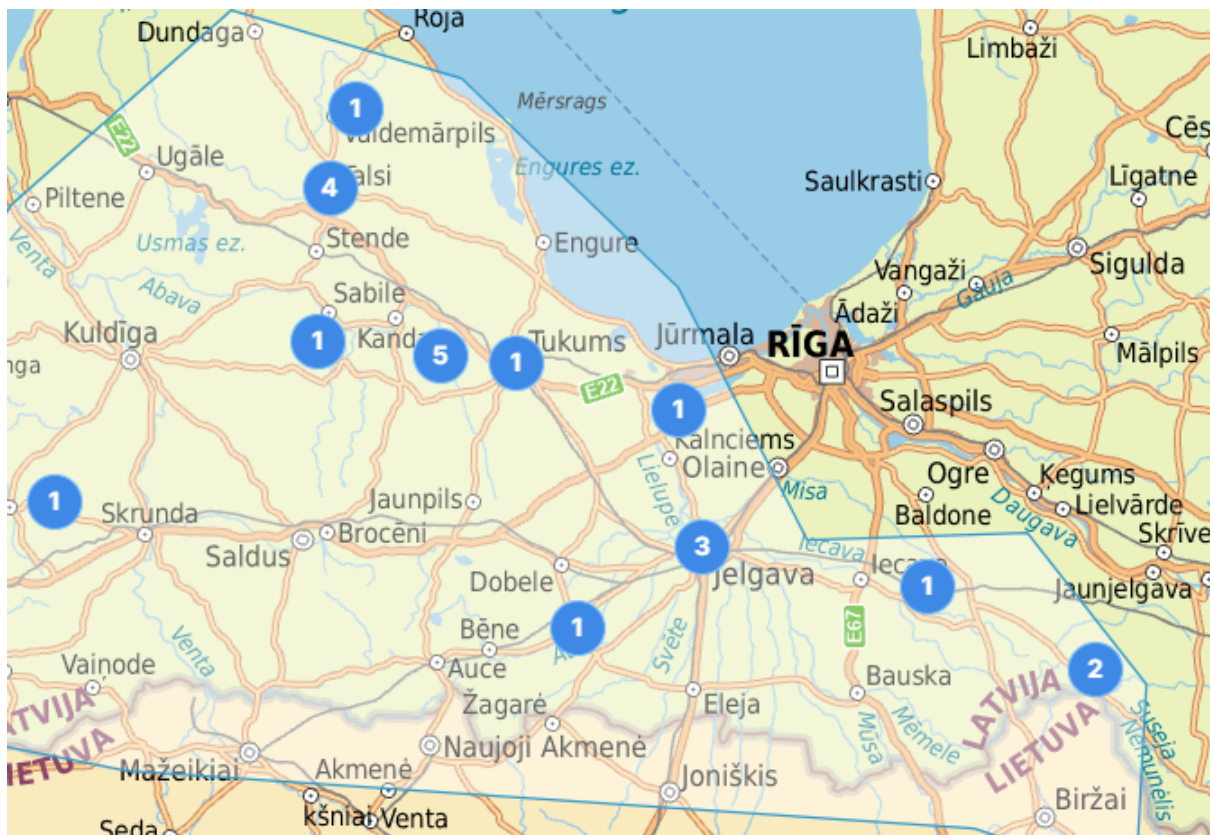
**Ierobežojošie faktori:**

- 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;
- Īpašums tika apsekota vizuāli un tehniskais stāvoklis noteikts balstoties uz dabā konstatētajiem un publiskajos reģistros reģistrētiem datiem. Apsēšanas laikā netika izmantotas speciālas metodes, mērierīces vai instrumenti un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas nevar tikt vizuāli konstatēti un kuri nav reģistrēti publiskajos reģistros, un var tikt konstatēti veicot būves tehniskā stāvokļa apsekošanu, ko saskaņā ar normatīviem aktiem veic atbilstoši speciālisti;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienu 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.

## 10. Tirgus analīze

Zemgales un Kurzemes reģionos **Ražošanas un noliktavu platību tirgu** lielāko daļu sastāda ražošanas objekti, kas pārsvarā ir būvēti padomju varas gados. Daudzos gadījumos tie neatbilst mūsdienu ražošanas prasībām, kā arī prasībām, kas saistītas ar ražošanas paplašināšanos, pārprofilēšanos un optimizāciju.


Pēdējā gada laikā šajā reģionā ir notikuši 22 darījumi ar noliktavu vai rūpnieciska rakstura ēkām bez zemes, kuru platība ir bijusi no 100 līdz 300 m<sup>2</sup>. Galvenokārt notikuši darījumi ar īpašumiem, kuri atrodas šo reģionu pilsētu tuvumos un kuru sastāvā ir galvenokārt ēkas sliktā stāvoklī.



**Novērtējamais īpašums:** Zemgales iela 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov.

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Pārdotā platība, m <sup>2</sup> ↓	Zeme, m <sup>2</sup> ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m <sup>2</sup> ↓	Iekš., EUR/m <sup>2</sup> ↓
<input type="checkbox"/> Būve	Kandavas iela 16, Tukums, Tukuma nov.	D	16/09/2025	1949	1		173	0	10 000	58	0
<input type="checkbox"/> Būve	Krišjāņa Valdemāra iela 128 k-1, Talsi, Talsu nov.	D	10/09/2025	1957	1		193	0	18 500	96	0
<input type="checkbox"/> Būve	Gaitnieki, Salas pag., Mārupes nov.	D	27/08/2025	1970	1		168	0	3 000	18	0
<input type="checkbox"/> Būve	Vecdārznieki 1, Jaunsātu pag., Tukuma nov.	D	17/07/2025	1932	1		133	0	750	6	0
<input type="checkbox"/> Būve	Jaundārznieki, Jaunsātu pag., Tukuma nov.	D	17/07/2025	1920	1		104	0	750	7	0
<input type="checkbox"/> Būve	Vecdārznieki 1, Jaunsātu pag., Tukuma nov.	D	03/07/2025	1932	1		266	0	750	3	0
<input type="checkbox"/> Būve	Jaundārznieki, Jaunsātu pag., Tukuma nov.	D	03/07/2025	1920	1		207	0	750	4	0
<input type="checkbox"/> Būve	Celtņieku iela 22, Talsi, Talsu nov.	D	09/04/2025	1986	1		195	0	26 800	138	0
<input type="checkbox"/> Būve	Balti 1, Mazzalves pag., Aizkraukles nov.	D	08/04/2025		1		261	0	35 000	134	0
<input type="checkbox"/> Būve	Darba gatve 9, Kazdanga, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov.	D	28/03/2025	1971	1		218	0	3 000	14	0
<input type="checkbox"/> Būve	Krišjāņa Valdemāra iela 128 k-1, Talsi, Talsu nov.	D	25/03/2025	1957	1		193	0	18 500	96	0
<input type="checkbox"/> Būve	Balti 1, Mazzalves pag., Aizkraukles nov.	D	06/03/2025		1		261	0	2 134	8	0
<input type="checkbox"/> Būve	Lielā iela 59B, Tukums, Tukuma nov.	D	05/02/2025	1965	1		258	0	6 700	26	0
<input type="checkbox"/> Būve	Pasta iela 24D, Jelgava	D	29/01/2025	1965	1		217	0	71 150	327	0

## 11. Atrašanās vieta

<b>Novietojums:</b>	Novērtējamais īpašums atrodas Sesavas ciemata centrālā daļā Zemgales un Skolas ielu krustojumā	
<b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b>	Pie īpašuma var piekļūt no Zemgales vai Skolas ielām, kas klātas ar apmierinošas kvalitātes asfalta ceļa segumu	
<b>Apkārtne, infrastruktūra, auto novietošanas iespējas:</b>	Īpašuma apkārtni veido daudzstāvu dzīvojamā apbūve, infrastruktūru veidojošie objekti atrodas netālu no vērtējamā īpašuma	
<b>Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:</b>	 <p>Avots: <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a></p> <p>Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu riska) teritorijā</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- krasta erozija ("Coastal erosion")</li> <li>- karstuma viļņu ("Heatwave") risks</li> <li>- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks</li> <li>- vētras ("Storms") risks</li> <li>- īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks</li> </ul>	Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.

## 12. Zemes gabala īss apraksts

<b>Zemes gabala platība:</b>	<b>1418 m<sup>2</sup></b>		
<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	<b>01.01.2025</b>		
<b>Fiskālā kadastrālā vērtība:</b>	<b>499,- EUR</b> Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a>		
<b>Universālā kadastrālā vērtība:</b>	<b>1078,- EUR</b> Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a>		
	<b>Apraksts</b>	<b>Platība</b>	<b>Mērv.</b>
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0152	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0003	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0063	ha
<b>Uzlabojumi:</b>	Bez uzlabojumiem		
<b>Pieejamās komunikācijas:</b>	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens,)		
<b>Konfigurācija:</b>	Četrstūra formas		
<b>Reljefs:</b>	Līdzens		
<b>Zonējums un tā atbilstība:</b>	Atbilst centra apbūves teritorijai		
<b>Drenāža un gruntsūdeņi:</b>	Nav informācijas		

**Novērtējamais īpašums:** Zemgales iela 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov.

### 13. Ēkas īss apraksts

<b>Ēka:</b>	<b>Veikala ēka</b>	
<b>Stāvu skaits ēkā:</b>	1 ar mansardu	
<b>Ekspluatācijā uzsākšanas gads:</b>	-	
<b>Ekspluatācijā pieņemšanas gads:</b>	-	
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Apmierinošs – atbilstošs ēkai jaunbūves stadijā	
<b>Plānojums:</b>	Divas telpas	
<b>Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu būves energoefektivitātes klase):</b>	Energoefektivitātes klase nav zināma, šādu informāciju pasūtītājs nesniedza, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: <a href="https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents">https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents</a> )	
<b>Tehniskie parametri:</b>		
Būves apbūves laukums:	270 m <sup>2</sup>	
Būvtilpums:	1837 m <sup>3</sup>	
Būves kopējā platība:	<b>526,69 m<sup>2</sup></b>	
Būves augstums:	8,93 m	
<b>Ārpuse &amp; konstrukcijas:</b>		<b>Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)</b>
Pamati:	Dzelzsbetona	Labs
Ārsienas:	Vieglbetona mūris	Labs
Pārsegumi:	Koka sijas	Labs
Jumts:	Metāla loksnes	Labs
<b>Inženiertehniskais aprīkojums:</b>		
Apkure:	Apskates datumā nav izveidota	
Elektrība:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
Gāze:	-	
Kanalizācija:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
Vājstrāvu tīkli:	-	
Ūdens:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
<b>Iekšējās apdares īss raksturojums:</b>		
Bez dekoratīvas apdares		

## 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 faktoros. 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 **veikala ēka**, 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:**

- Atrodas ciemata centrālā daļā

**Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:**

- Ēka ir jaunbūves stadijā

## 16. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai ģipašuma 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 ģipašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī pieeja vispatiesāk atspoguļo nekustamā ģipašuma tirgus vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo šāda veida objektus kā novērtējamais ģipašums raksturo lieli fiziskie, funkcionālie un ekonomiskie vērtības zudumi un ar šo pieeju veiktais aprēķins neatspoguļo ģipašuma tirgus vērtību pašreizējā ekonomiskajā situācijā Latvijas Republikā.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo tirgū nav pieprasījuma pēc šādu ģipašumu nomas tiesībām. Šādus ģipašumus galvenokārt iegādājas personīgai lietošanai (uzņēmējdarbības uzturēšanai), nevis labuma gūšanai no ģipašuma iznomāšanas.

## 17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

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

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – daudz labāks.

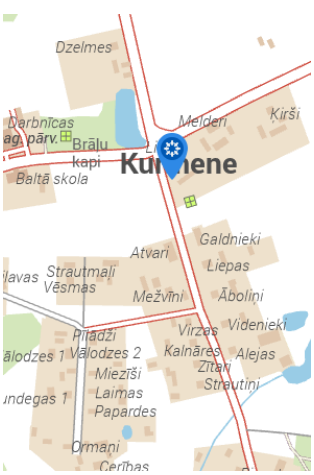

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – daudz sliktāks.

## 18. Salīdzināmo objektu īss apraksts

### Salīdzināmais objekts Nr. 1

	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Ādžūni, Īslīces pag., Bauskas nov..</b>	
	<b>Zemes platība:</b>	1086 m <sup>2</sup>	
	<b>Ēkas platība:</b>	205,6 m <sup>2</sup>	
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	Elektrība	
	<b>Ēkas tehniskais stāvoklis:</b>	Slikts	
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Apmierinošas	
	<b>Pārdošanas datums:</b>	12/11/2024	
	<b>Cena, EUR:</b>	<b>22 000,- EUR</b>	
<b>Piezīmes:</b>			
			

### Salīdzināmais objekts Nr. 2

	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Liniņi, Kurmene, Kurmenes pag., Bauskas nov.</b>
	<b>Zemes platība:</b>	1910 m <sup>2</sup>
	<b>Ēkas platība:</b>	376,0 m <sup>2</sup>
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	Elektrība
	<b>Ēkas tehniskais stāvoklis:</b>	Slikts
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Apmierinošas
	<b>Pārdošanas datums:</b>	05/10/2023
	<b>Cena, EUR:</b>	<b>25 000,- EUR</b>
	<b>Piezīmes:</b>	
		

### Salīdzināmais objekts Nr. 3

	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Priežu iela 20A, Gardene, Auru pag., Dobeles nov.</b>
	<b>Zemes platība:</b>	6 400 m <sup>2</sup>
	<b>Ēkas platība:</b>	365,8 m <sup>2</sup>
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	Elektrība
	<b>Ēkas tehniskais stāvoklis:</b>	Slikts
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Apmierinošas
	<b>Pārdošanas datums:</b>	28/08/2024
	<b>Cena, EUR:</b>	<b>20 000,- EUR</b>
	<b>Piezīmes:</b>	
		

## 19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	22000			25000			25000		
Ēku un būvju platība, m2	526.7	205.6			376			365.8		
Zemes platība, m2	1418	1086			1910			6400		
Cena par ēku un būvju m2, EUR	---	107			66.49			68.34		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	12.11.2024	0%	0	05.10.2023	0%	0	28.08.2024	0%	0
<b>Koriģējamā vērtība:</b>	---	<b>107</b>			<b>66.49</b>			<b>68.34</b>		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-3.42
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtne, pieguļošā teritorija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Gājēju/auto plūsmas intensitāte	---	Nedaudz labāks	-5%	-5.35	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-3.42
Platība	---	Mazāks	-10%	-10.7	Nedaudz mazāks	-5%	-3.32	Nedaudz mazāks	-5%	-3.42
Telpu plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Sliktāks	10%	6.65	Sliktāks	10%	6.83
Inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	---	Daudz labāks	-20%	-21.4	Nedaudz labāks	-5%	-3.32	Atbilst	0%	0
Papildus aprīkojums, uzlabojumi	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums/vērtība	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz lielāks	-5%	-3.42
Kopējā korekcija par m2, EUR		<b>69.55</b>	<b>-35%</b>	<b>-37.45</b>	<b>66.5</b>	<b>0%</b>	<b>0.01</b>	<b>61.49</b>	<b>-10%</b>	<b>-6.85</b>
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR</b>	<b>65.85</b>									
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR</b>	<b>34700</b>									

## 20. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

**34 700,- EUR**  
(Trīsdesmit četri tūkstoši septiņi simti euro)

## 21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

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

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

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

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

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

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

Ka 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.

**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:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija
- Būtisku izvilkumu kopijas no rekonstrukcijas projekta

### Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija
- Būtisku izvilkumu kopijas no rekonstrukcijas projekta
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Guntara Pugeja LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 79 kopija

**ZEMGALES RAJONA TIESA****Sesavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 276****Kadastra numurs: 5474 005 0028****Nosaukums: Atmosdas****Adrese: Zemgales iela 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kadastra numuru 5474-005-0028.		0.197 ha
2.1.	Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta.		
3.1.	Uz zemes gabala atrodas ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem lītērs Nr.001, 002). <i>Žurn. Nr. 9378, lēmums 13.12.1999, tiesnese Teiksmā Cīrule</i>		
4.1.	Ēkām piešķirti kadastra apzīmējumi - 5474 005 0028 001, 5474 005 0028 002. Pamats: 2007.gada 16.aprīļa Kadastra izziņa Nr.9B-1/J-1392. <i>Žurn. Nr. 300002038462, lēmums 16.05.2007, tiesnese Inese Ziediņa</i>		
5.1.	Pievienots zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5474 005 0062.		0.0082 ha
5.2.	Atdalīts no nekustama īpašuma "Amoliņi", Sesavas pag., Jelgavas nov. (Sesavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000075528).		
5.3.	Zemes kopplatība pēc pievienošanas. <i>Žurn. Nr. 300002698148, lēmums 07.07.2009, tiesnese Inese Trēde</i>		0.1418 ha
6.1.	Atdalīts zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5474 005 0028 un nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 5474 005 0028 002). Pievienots nekustamam īpašumam "Amoliņi", Sesavas pag., Jelgavas nov. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000075528). Pamats: 2009.gada 18.jūnija nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai.		0.0633 ha
6.2.	Pēc atdalīšanas nekustams īpašums sastāv no zemes gabala un ēkas ar kadastra apzīmējumu 5474 005 0028 001. <i>Žurn. Nr. 300002698150, lēmums 07.07.2009, tiesnese Inese Trēde</i>		0.1418 ha
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālīstas pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: JELGAVAS RAJONA KOOPERATĪVĀ SABIEDRĪBA, nodokļu maksātāja kods 40003051846.  Grozīts Saisīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 2.1 (255099009378), 3.1 (300000343578)	1	
2.1.	Pamats: 1999.gada 10.maija Valsts zemes dienesta Zemgales reģionālās nodaļas lēmums Nr.19/1.14.1, 1999.gada 17.augusta akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā, kods 99000275474. <i>Žurn. Nr. 9378, lēmums 13.12.1999, tiesnese Teiksmā Cīrule</i>		
3.1.	Grozīt ierakstu Nr.1.1 (žurnāla Nr.9378, 1999): mainīt īpašnieka nosaukumu no JELGAVAS RAJONA KOOPERATĪVĀ SABIEDRĪBA uz sabiedrība ar ierobežotu atbildību "JELGAVAS TIRGOTĀJS", nodokļu maksātāja kods 40003051846.		
3.2.	Pamats: 2002.gada 14.oktobra nostiprinājuma lūgums, 2001.gada 23.janvāra LR Uzņēmumu reģistra lēmums. <i>Žurn. Nr. 300000343578, lēmums 28.10.2002, tiesnese Teiksmā Cīrule</i>		
4.1.	Īpašnieks: Sesavas pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000074899.	1	
4.2.	Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Jelgavas tirgotājs", nodokļu maksātāja kods 40003051846. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.3.	Pamats: 2007.gada 19.aprīļa pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002038462, lēmums 16.05.2007, tiesnese Inese Ziediņa</i>		LVL 19,000.00
5.1.	Pamats: 2009.gada 17.jūnija maiņas līgums. <i>Žurn. Nr. 300002698148, lēmums 07.07.2009, tiesnese Inese Trēde</i>		

1.

<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
6.1.	Persona: Sesavas pagasta pašvaldība, reģistrācijas kods 90000074899. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
6.2.	Īpašnieks: Jelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009118031.	1	
6.3.	Pamats: Jelgavas novada pašvaldības 2021.gada 26.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 13. punkts un 2.pielikums. <i>Žurn. Nr. 300005345148, lēmums 07.05.2021, tiesnese Sandra Breča</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas apgrūstina nekustamu īpašumu</b>	<b>Platība, lielums</b>	
1.1.	Atzīme - Dienvidu elektrotīklu 0.4kV elektropārvades līnijas aizsargjosla.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005345148)	56 m	
2.1.	Atzīme - SIA Lattelekom sakaru kabeļa aizsargjosla.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005345148)	51 m	
3.1.	Pamats 2 atzīmēm: 1999.gada 10.maija Valsts zemes dienesta Zemgales reģionālās nodaļas lēmums Nr.19/1.14.1.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005345148) <i>Žurn. Nr. 9378, lēmums 13.12.1999, tiesnese Teikma Cīrule</i>		
4.1.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās līdz 20 kilovoltiem.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005345148)	0.0265 ha	
4.2.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005345148)	0.003 ha	
4.3.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar valsts 2.šķiras un pašvaldības autoceļu.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005345148)	0.068 ha	
4.4.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar valsts 2.šķiras un pašvaldības autoceļu.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005345148)	0.1038 ha	
4.5.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005345148)	0.0249 ha	
4.6.	Pamats: 2009.gada 18.jūnija nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai, zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005345148) <i>Žurn. Nr. 300002698148, lēmums 07.07.2009, tiesnese Inese Trēde</i>		
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Platība, lielums</b>	
1.1.	Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 2.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, dzēsti ieraksti Nr. 3.1, 4.6 (žurnāls Nr.255099009378, 02.12.1999, 300002698148, 30.06.2009). Pamats: Zemesgrāmatu likuma Pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005345148, lēmums 07.05.2021, tiesnese Sandra Breča</i>		

2.

<b>IV. daļa 1.,2. iedaļa</b>		
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlas tiesība un tās pamats</b>	<b>Summa</b>
<i>Nav ierakstu</i>		
<b>IV. daļa 3. iedaļa</b>		
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Summa</b>
<i>Nav ierakstu</i>		
<b>IV. daļa 4.,5. iedaļa</b>		
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji</b>	<b>Summa</b>
<i>Nav ierakstu</i>		

3.

LATVIJAS REPUBLIKA

**ZEMES VIENĪBAS ROBEŽU, SITUĀCIJAS  
UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS**

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5474 005 0028

Adrese: "Atmodas", Sesava, Sesavas pagasts, Jelgavas rajons

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Jelgavas rajona Sesavas pagasta padomes 2009.gada 17.marta lēmumu (sēdes protokols Nr.3) "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu" un zemes ierīcības projektu, apstiprināts Sesavas pagasta padomē 2009.gada 23.martā.

No zemes vienības nodalīts zemesgabals ar platību 0.0633 ha, kas pievienots zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 5474 005 0062.

Zemes vienībai pievienots zemesgabals ar platību 0.0082 ha, kas nodalīts no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5474 005 0028.

Robežas un apvidus objekti uzmerīti 2009.gada 20.aprīlī.

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	02050101 - aizsargjostas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās līdz 20 kilovoltiem - 0.0265 ha. (pamatojoties uz zemes ierīcības projektu (apstiprināts Sesavas pagasta padomē 23.03.2009.)).
2.	020502 - aizsargjostas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0050 ha. (pamatojoties uz zemes ierīcības projektu (apstiprināts Sesavas pagasta padomē 23.03.2009.)).
3.	02030303 - aizsargjostas teritorija gar valsts 2. šķiras un pašvaldības autoceļu - 0.0680 ha. (pamatojoties uz zemes ierīcības projektu (apstiprināts Sesavas pagasta padomē 23.03.2009.)).
4.	02030303 - aizsargjostas teritorija gar valsts 2. šķiras un pašvaldības autoceļu - 0.1038 ha. (pamatojoties uz zemes ierīcības projektu (apstiprināts Sesavas pagasta padomē 23.03.2009.)).
5.	020401 - aizsargjostas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0249 ha. (pamatojoties uz zemes ierīcības projektu (apstiprināts Sesavas pagasta padomē 23.03.2009.)).

Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2009.gada 21.aprīlī.

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1418 ha.

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica VSIA "Latvijas Valsts mērnīeks", licence Nr.145, izsniegta 16.11.2006., reģ.Nr.40003783960, Strēlnieku iela 1-8, Rīga, LV-1010

Jelgavas birojs, Akadēmijas iela 19-910, Jelgava, LV-3001



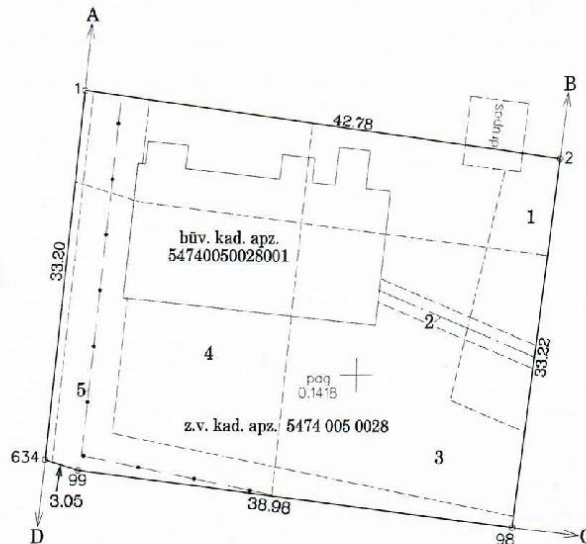
VSIA "Latvijas Valsts mērnīeks" Jelgavas biroja vadītāja	<i>[Signature]</i>	Vaiva Čimīte	20.04.2009.
Mērnīeks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumiem Nr.182 "Nekustāmā īpašuma objekta noteikšana"	<i>[Signature]</i>	Juris Klīve	20.04.2009.
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Sesavas pagasta padomē	

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA											
Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecība izmantojama zeme	TĀJĀ SKAITĀ			Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	Zem zivju čīļiem	Zem ūstām un pagalmiem	Zem ceļiem
		Aramzeme	Augļu dārzī	Plūvas							
0.1418	...	...	...	...	...	...	...	...	...	0.1418	...

### Zemes vienības izvietojuma shēma



ZEMES VIENĪBAS ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS		
Koordinātu sistēma: LKS92 TM		
Mēroga koeficients 0.999605		
Nr.	X	Y
1	253525.27	488825.81
2	253519.39	488868.17
98	253486.43	488864.07
99	253491.33	488825.41
634	253492.25	488822.51



#### Robežošo zemes vienību saraksts

- No A līdz B z.v. kad. apz. 5474 005 0062
- No B līdz C z.v. kad. apz. 5474 005 0547
- No C līdz D z.v. kad. apz. 5474 005 0088
- No D līdz A z.v. kad. apz. 5474 005 0085

#### Saīsinājumi :

- z.v. kad. apz. zemes vienības kadastra apzīmējums
- būv. kad. apz. būves kadastra apzīmējums
- ▨ pievienotais/atdalītais zemes gabals



Zemes vienības platība 0.1418 ha.

Plāna mērogs 1:500

Saskaņoja: Sesavas pagasta padomes priekšsēdētājs		Jānis Skrauplis	21.04.2009
Plānu sagatavoja mērniece		Inga Skroma	21. 04. 2009.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
54740050028	Atmodas	0.1418 ha	276	-	Sesavas pagasts, Jelgavas novads

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	12726	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	24830	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	12726	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	24830	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
54740050028	1/1	Zemgales iela 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.1418
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		0

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	499	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1078	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
54740050028001	1/1	Zemgales iela 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034	Veikals

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1418
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000

t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1418
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	0908	0.1418	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0152	ha
-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0003	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0063	ha

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamas daļas	Adrese	Nosaukums
54740050028001	1/1	Zemgales iela 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034	Veikals

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	493.9
Galvenais lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas
Būves tips:	12300101 - Tirdzniecības ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1958
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	22.03.2007

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	12227	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	23752	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	493.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	441.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	198.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	198.7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	132.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	65.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	242.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	242.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	52.4
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	52.4
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	7
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
54740050028001001	-
54740050028001002	Zemgales iela 2 - 1, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	22.03.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**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	2	2.7	-	-	16.8	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.7	-	-	13.2	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.7	-	-	11.3	-

54740050028001003	Zemgales iela 2 - 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034
54740050028001004	Zemgales iela 2 - 3, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034
54740050028001005	Zemgales iela 2 - 4, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034
54740050028001901	-
54740050028001902	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1730.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	293.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1958
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglbetona bloki	1958
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1958
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1958

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājāmās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009118031	Jelgavas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	54740050028	Pasta iela 37, Jelgava, LV-3001

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Sesavas pagasta zemesgrāmata	07.05.2021	-
Sesavas pagasta zemesgrāmata	07.07.2009	-
Sesavas pagasta zemesgrāmata	16.05.2007	-
Sesavas pagasta zemesgrāmata	28.10.2002	-
Sesavas pagasta zemesgrāmata	13.12.1999	-

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



**APZĪMĒJUMI**

	SPĀRŠTĀS		STĀVĒJUMI
	STĀVĒJUMI		STĀVĒJUMI
	STĀVĒJUMI		STĀVĒJUMI
	STĀVĒJUMI		STĀVĒJUMI

**EKO BŪVĪNĒKAPĀCIJA**

1. Dabusskaņas izolācija	120/201
2. Dabusskaņas izolācija	120/201
3. Dabusskaņas izolācija	120/201
4. Dabusskaņas izolācija	120/201
5. Dabusskaņas izolācija	120/201

**EKO TEHNISKAJAS PĀRBAILES**

1. IZMĒRĀJUMI	1. 1.00
2. IZMĒRĀJUMI	2. 1.00
3. IZMĒRĀJUMI	3. 1.00
4. IZMĒRĀJUMI	4. 1.00
5. IZMĒRĀJUMI	5. 1.00

Šī būvprojekta ģP daļas izstrādājumā atbilst Latvijas būvnormatīvu un citu normatīvo aktu, kā arī tehnisko vai īpašo noteikumu prasībām.

Būvprojekta daļas vadītājs: *A. Ozols*

Projekta Nr. 10-1033

10.12.2014.

**SASKAŅOTS 2014. gada 8. decembrī**

WAS "Latvijas Vēstis" izstrādājis būvprojekta risinājums atbilst izstrādāšanai saskaņā ar 2014. gada 18. jūlija izstrādātajiem tehniskiem noteikumiem Nr. 015-37/15.

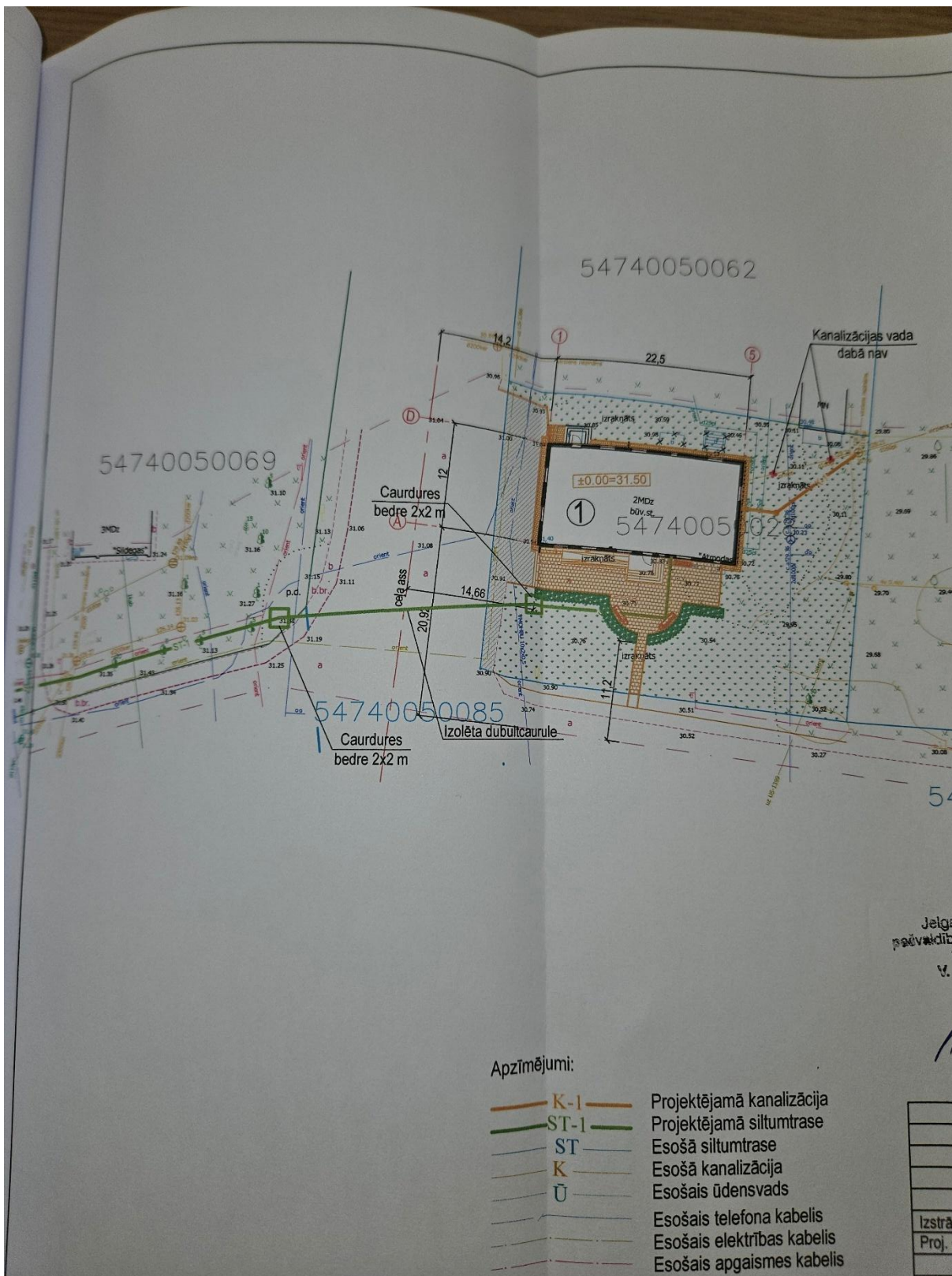
WAS "LATVIJAS VALSTS OELI" Centra reģions Jelgavas nodalījuma filiāle

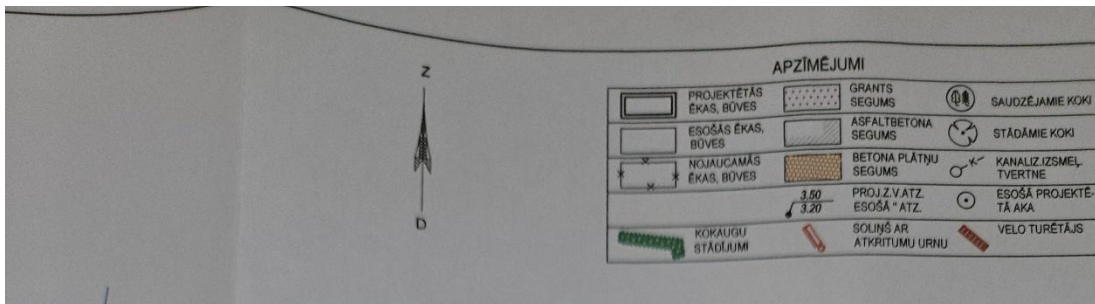
D. ABOULKALINS

**Juris Brūveris** Jelgavas novada pašvaldības pilsētvaldības vadītājs

Projekta Nr.	81/2014
Stadija	Lapa
TP	ĢP-2
Generāldir. Nr.	M 1500

- Apzīmējumi:**
- K-1 — Projektējamā kanalizācija
  - ST-1 — Projektējamā siltumtase
  - K — Esošā siltumtase
  - ST — Esošā kanalizācija
  - U — Esošais ūdensvads
  - Esošais telefona kabelis
  - Esošais elektrības kabelis
  - Esošais apgaismes kabelis





**APZĪMĒJUMI**

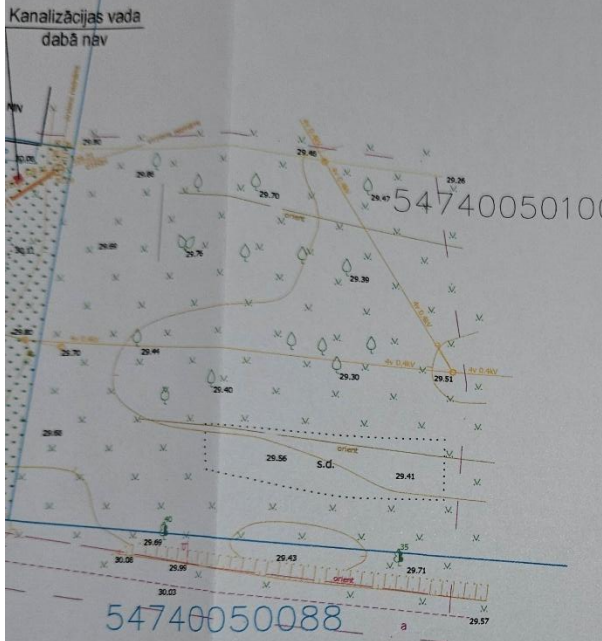
	PROJEKTĒTĀS ĒKAS, BŪVES		GRANTS SEGUMS		SAUDZĀJAMIE KOKI
	ESOŠĀS ĒKAS, BŪVES		ASFALTBETONA SEGUMS		STĀDĀMIE KOKI
	NOJAUGAMĀS ĒKAS, BŪVES		BETONA PLĀTNJU SEGUMS		KANALIZ. IZSMELTVERTNE
	KOKAUGU STĀDLIUMI		PROJ. Z.VATZ. ESOŠĀ "ATZ.		ESOŠĀ PROJEKTĒTĀ ĀKA
			SOLIŅŠ AR ATKRITUMU URNU		VELO TURĒTĀJS

**ĒKU, BŪVJU EKSPLIKĀCIJA** CC klasif.

1.	Dienas centrs	rekonstrukcija	12200101
----	---------------	----------------	----------

**ĒKU TEHNISKE RĀDĪTĀJI**

NOSAUKUMS	mērv.	1.
1. ĒKAS STĀVU SKAITS	gb.	2
2. ĒKAS BŪVTILPUMS	m <sup>2</sup>	1837
3. ĒKAS APBŪVES LAUKUMS	m <sup>2</sup>	270
4. LIETDERĪGĀ PLATĪBA	m <sup>2</sup>	526.69
5. Ugunsnoturība		U2b



**Ar zemes gabala īpašnieku saskaņots:**

Īpašuma adrese: "Atmodas", Sesavas pagasts, Jelgavas novads  
5474 005 0028  
Īpašnieks: Jelgavas novada pašvaldība  
90009118031  
10.12.2014.

Šī būvprojekta ĢP daļas risinājumi atbilst Latvijas būvnormatīvu un citu normatīvo aktu, kā arī tehnisko vai īpašo noteikumu prasībām.

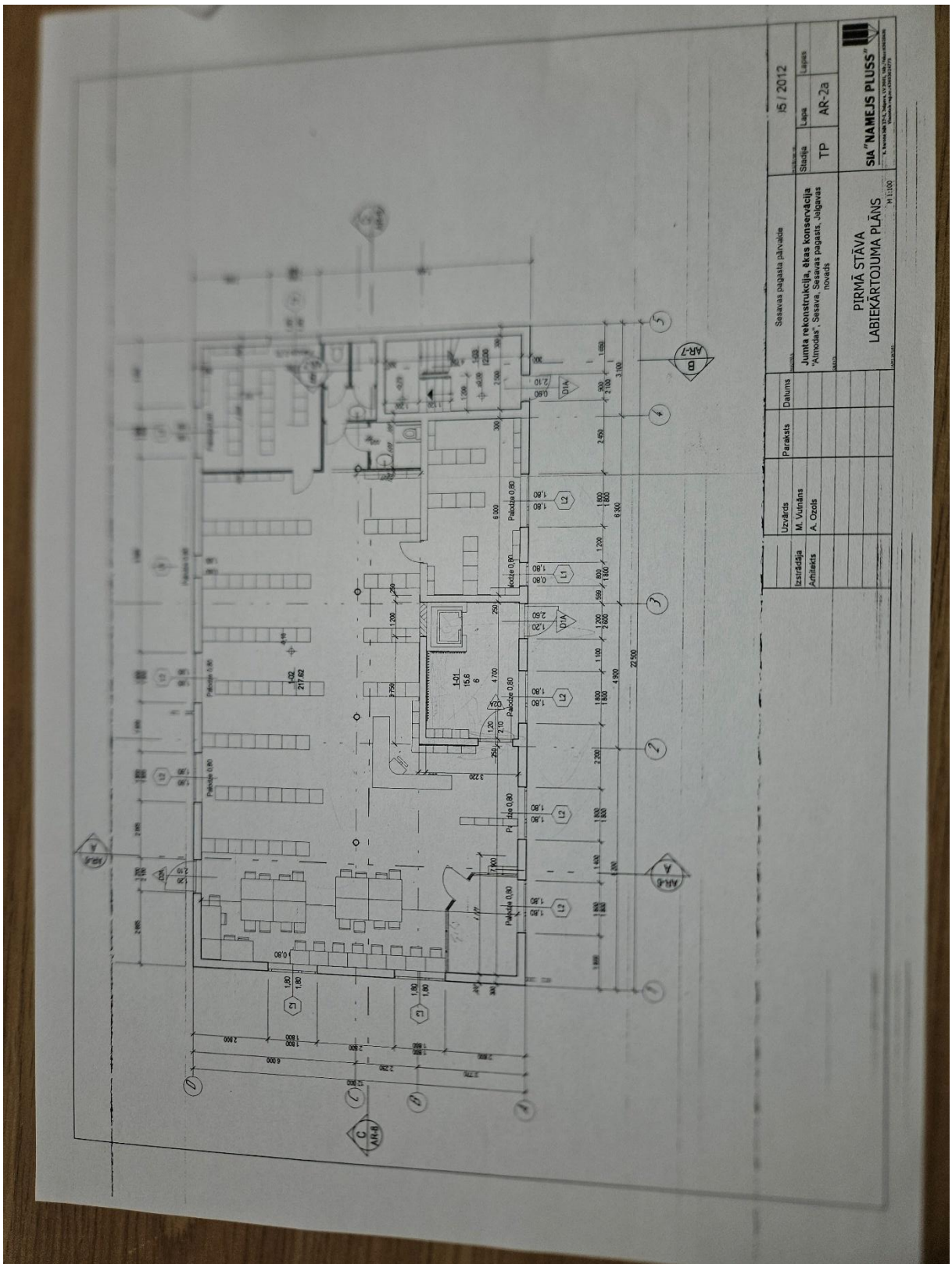
Būvprojekta daļas vadītājs: Amis Ozols  
LAS Nr. 10-1033  
27.11.2014.

**SASKAŅOTS** 2014. gada 8. decembris  
Izstrādātais būvprojekta risinājums atbilst VAS "Latvijas Valsts ceļi" 2014. gada 16. aprīlī izsniegtiem tehniskiem noteikumiem Nr. 4033/116.

Jelgavas novada pašvaldības izpilddirektora vietnieks  
V. Bukvidalns  
11.12.2014.

VAS LATVIJAS VALSTS CEĻI  
Centra reģiona Jelgavas nodaļa  
Ceļu būvīnženieris  
D. ABOLKALNS  
Juris Brūveris  
Jelgavas novada pašvaldības būvīnženieris

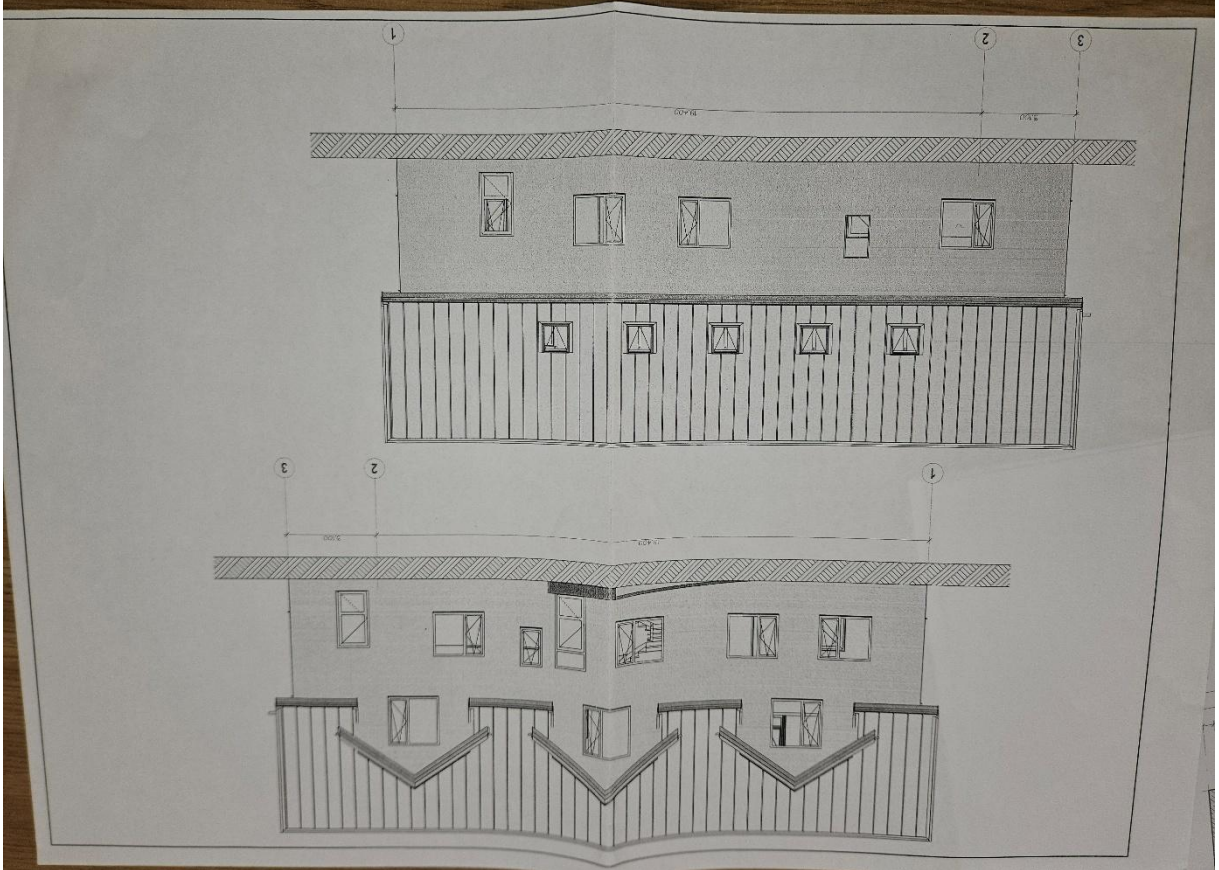
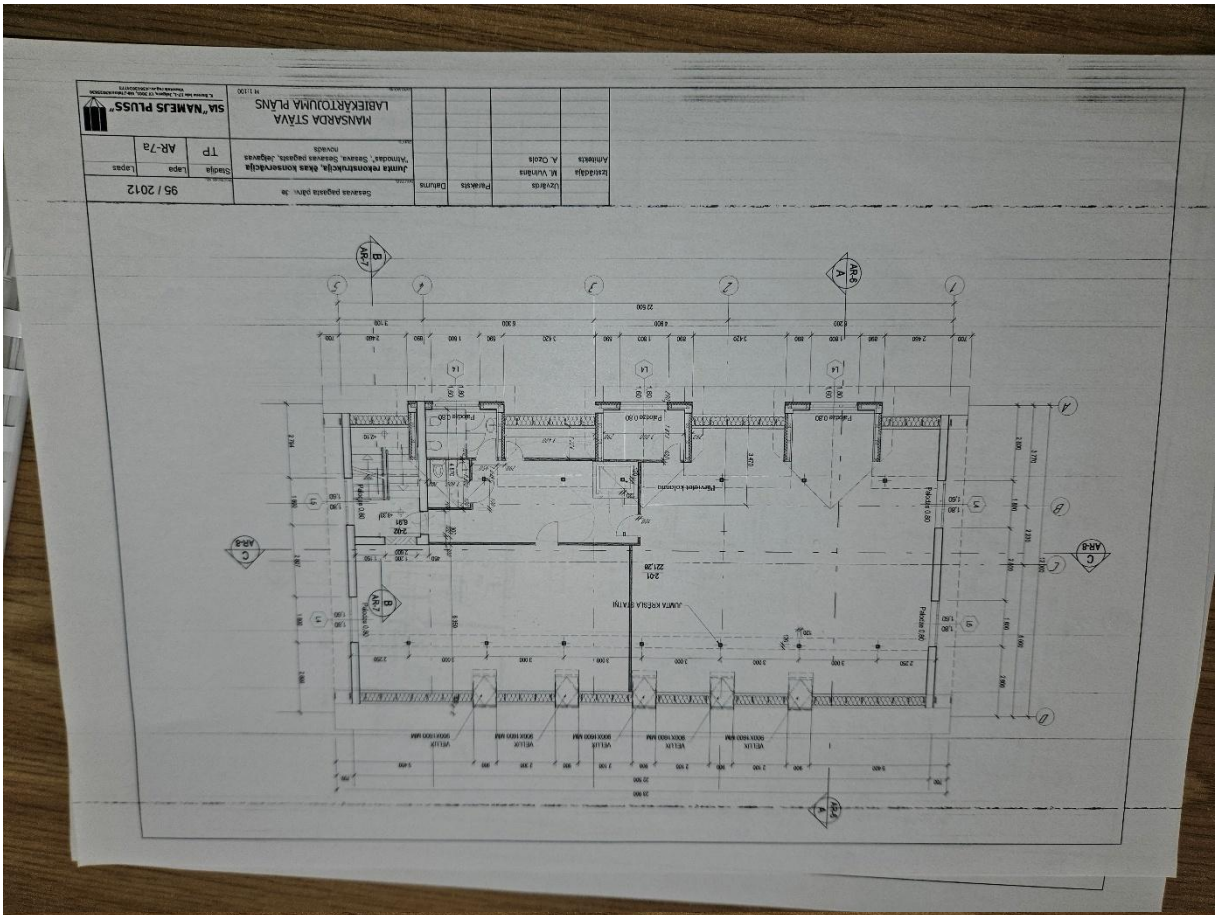
				Pasūtītājs: Jelgavas novada pašvaldība	Pasūt. Nr. 81 /2014
				Objekts: Dienas centra jaunbūves rekonstrukcija. "Atmodas", Sesavas pagasts, Jelgavas novads	Stadija Lapa Lapu sk. TP ĢP-2
Izstrādāja I. Brakanska				Ģenerālpilāns M 1:500	SIA "NAMEJS PLUS" Jelgava, Kr.Barona iela17-1, LV-3001, tālr./fax:33025630, Vienot.reģ. Nr. 43603024773
Proj. d.vad. A. Ozols					



Projekta nosaukums	Sesavas pagasta pilsnīca	Datums	15/1 2012
Projekta veids	Jumta rekonstrukcija, ūdens konservēšanas "Almēdas", Sesavas pagasta, Jelgavas novads	Paraksts	
Stadija	TP	Uzdevs	Lapa
			AR-2a
SIA "NAMEJS PLUS"		M 1:100	

Uzdevs	M. Vaināns
Izstrādāja	A. Ozols
Paraksts	
Datums	

PIRMĀ STĀVA LABĪKARTOJUMA PLĀNS	
M 1:100	



## PASKAIDROJUMA RAKSTS

<b>Objekta nosaukums</b>	DIENAS CENTRA JAUNBŪVES REKONSTRUKCIJA
<b>Adrese</b>	„Atmodas”, Sesavas pagasts, Jelgavas novads
<b>Pasūtītājs</b>	Jelgavas novada pašvaldība
<b>Objekta īpašnieks</b>	Jelgavas novada pašvaldība (Reģ.Nr. 90009118031)
<p>Projekts izstrādāts pamatojoties uz Jelgavas novada pašvaldības:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• iesniegumu;</li> <li>• projektēšanas uzdevumu;</li> <li>• īpašuma tiesību apliecinājošiem dokumentiem – zemesgrāmatu apliecība;</li> <li>• zemes robežu plānu;</li> <li>• Jelgavas novada pašvaldības būvvaldes Plānošanas un arhitektūras uzdevums Nr.BV/16-4/14/98, izdots 2014.gada 3. Jūnijā;</li> <li>• Inženiertopogrāfisko plānu.</li> </ul>	
<b>Ēkas novietojums un esošā situācija</b>	<p>Projektējamais objekts atrodas Jelgavas novada Sesavas pagasta „Atmodas” ar zemes vienības (gabala) kadastra apzīm: 5474 005 0028.</p> <p>Saskaņā ar Jelgavas novada teritorijas plānojumu 2011.-2023.g. ēka atrodas publiskas apbūves teritorijā.</p> <p>Gar ēkas rietumu daļu atrodas valsts vietējais autoceļš V1072, no kura <u>nav paredzēta jauna nobrauktuve</u>, saglabātas esošās.</p>
<b>Arhitektūras risinājumi</b>	<p>Rekonstruējamo ēku paredzēts siltināt: fasādi un cokolu paredzēts siltināt: sienas ar akmensvati 150mm (<math>\lambda \leq 0.039 \text{ W/(m}^2\text{K)}</math>), cokolu ar ekstrudēto putupolistirolu 100mm (<math>\lambda \leq 0.039 \text{ W/(m}^2\text{K)}</math>), un jumta pārsegumu ar 200mm akmensvati (<math>\lambda \leq 0.039 \text{ W/(m}^2\text{K)}</math>). Visas telpas paredzēts remontēt, mainot grīdas iesegumu un konstrukciju, pirmā stāva grīdas paredzēts siltināt (<math>\lambda \leq 0.039 \text{ W/(m}^2\text{K)}</math>).</p> <p>Ēkas funkcionālais plānojums: ēkā paredzētas divas atsevišķas ieejas uz pirmo stāvu un uz kāpņu telpu, lai nokļūtu mansarda stāvā un pagrabstāvā. Pirmajā stāvā paredzēta gardrobe, kurā ir izvietots pacelājs cilvēkiem ar īpašajām vajadzībām uz otro stāvu, bibliotēka, bērnu stūrītis un lasītava ar datorvietām, sanmezglī. Mansarda stāvā paredzēta konferenču zāle, muzeja telpa, noliktavas un sanmezglī. Pagrabstāvā paredzētas tehniskās telpas.</p> <p>Logiem paredzētas žalūzijas montētas no iekšpuses.</p>
<b>Būvkonstrukcijas</b>	<p>Ēkas nesošās konstrukcijas netiek skartas.</p> <p>Paredzētas jaunas kāpnes uz mansarda stāvu.</p> <p>Ventagregātus paredzēts izvietot pagrabstāvā</p>
<b>Logi</b>	<p>Esošie PVC logi. Loga krāsa: iekšpuse / ārpuse – balta. Uzstādīt iekšējās palodzes no laminētas skaiduplātnes, ārējā no cinkota skārda.</p> <p>Visus izmērus precizēt uz vietas objektā pirms palodžu pasūtīšanas.</p>
<b>Durvis</b>	<p>Paredzētas jaunas iekšdurvis – koka, kuras tiek lakotas. Ārdurvis saglabātas esošās PVC tipa durvis.</p> <p>Visus izmērus precizēt uz vietas objektā pirms durvju pasūtīšanas.</p>
<b>Jumta konstrukcija</b>	Esošā

**PASKAIDROJUMA RAKSTS**

<b>Objekta nosaukums</b>	DIENAS CENTRA JAUNBŪVES REKONSTRUKCIJA
<b>Adrese</b>	„Atmodas”, Sesavas pagasts, Jelgavas novads
<b>Pasūtītājs</b>	Jelgavas novada pašvaldība
<b>Objekta īpašnieks</b>	Jelgavas novada pašvaldība (Reģ.Nr. 90009118031)
Projekts izstrādāts pamatojoties uz Jelgavas novada pašvaldības: <ul style="list-style-type: none"><li>• iesniegumu;</li><li>• projektēšanas uzdevumu;</li><li>• īpašuma tiesību apliecinājošiem dokumentiem – zemesgrāmatu apliecība;</li><li>• zemes robežu plānu;</li><li>• Jelgavas novada pašvaldības būvvaldes Plānošanas un arhitektūras uzdevums Nr.BV/16-4/14/98, izdots 2014.gada 3. Jūnijā;</li><li>• Inženiertopogrāfisko plānu.</li></ul>	
<b>Ēkas novietojums un esošā situācija</b>	Projektējamais objekts atrodas Jelgavas novada Sesavas pagasta „Atmodās” ar zemes vienības (gabala) kadastra apzīm: 5474 005 0028. Saskaņā ar Jelgavas novada teritorijas plānojumu 2011.-2023.g. ēka atrodas publiskas apbūves teritorijā. Gar ēkas rietumu daļu atrodas valsts vietējais autoceļš V1072, no kura <u>nav paredzēta jauna nobrauktuve</u> , saglabātas esošās.
<b>Arhitektūras risinājumi</b>	Rekonstruējamo ēku paredzēts siltināt: fasādi un cokolu paredzēts siltināt: sienas ar akmensvati 150mm ( $\lambda \leq 0.039 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ ), cokolu ar ekstrudēto putupolistirolu 100mm ( $\lambda \leq 0.039 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ ), un jumta pārsegumu ar 200mm akmensvati ( $\lambda \leq 0.039 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ ). Visas telpas paredzēts remontēt, mainot grīdas iesegumu un konstrukciju, pirmā stāva grīdas paredzēts siltināt ( $\lambda \leq 0.039 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ ).  Ēkas funkcionālais plānojums: ēkā paredzētas divas atsevišķas ieejas uz pirmo stāvu un uz kāpņu telpu, lai nokļūtu mansarda stāvā un pagrabstāvā. Pirmajā stāvā paredzēta gardrobe, kurā ir izvietots pacelājs cilvēkiem ar īpašajām vajadzībām uz otro stāvu, bibliotēka, bērnu stūrītis un lasītava ar datorvietām, sanmezglī. Mansarda stāvā paredzēta konferenču zāle, muzeja telpa, noliktavas un sanmezglī. Pagrabstāvā paredzētas tehniskās telpas.  Logiem paredzētas žalūzijas montētas no iekšpuses.
<b>Būvkonstrukcijas</b>	Ēkas nesošās konstrukcijas netiek skartas. Paredzētas jaunas kāpnes uz mansarda stāvu. Ventagregātus paredzēts izvietot pagrabstāvā
<b>Logi</b>	Esošie PVC logi. Loga krāsa: iekšpuse / ārpuse – balta. Uzstādīt iekšējās palodzes no laminētas skaiduplātnes, ārējā no cinkota skārda. Visus izmērus precizēt uz vietas objektā pirms palodžu pasūtīšanas.
<b>Durvis</b>	Paredzētas jaunas iekšdurvis – koka, kuras tiek lakotas. Ārdurvis saglabātas esošās PVC tipa durvis. Visus izmērus precizēt uz vietas objektā pirms durvju pasūtīšanas.
<b>Jumta konstrukcija</b>	Esošā

<p><b>Apkure un ventilācija</b></p>	<p>Ēkas apkure paredzēta ar tērauda plākšņu radiatoru apkures sistēmu. Nepieciešamais siltumnesēja daudzums sistēmai sastāda 1.42 m<sup>3</sup>/h, sistēmas pretestība 25 kPa. Ēkas apkurei nepieciešamais siltuma daudzums sastāda 32.34 kW. Iekārtas, noslēgarmatūras un cauruļvadus montēt, atstājot brīvu vietu apkalpošanai. Pēc apkures sistēmas izbūves veikt tās skalošanu. Radiatorus aprīkot ar termostatiskajiem ventiļiem un atpakālgaitas ventiļiem.</p> <p>Projektā paredzētas ventilācijas sistēmas, kā lokālās nosūces sistēmas no 1. stāva un mansarda tualetēm. Pārējā ēkā gaisa apmaiņu nodrošina ar gaisa apstrādes iekārtām Duplex 2500 Multi (PN-1). Nosūces un pieplūdes sistēma PN-1 paredzēta gaisa apmaiņas nodrošināšanai bibliotēkas telpās, garderobē, kāpņu telpā, konferenču zālē un muzejā. Gaisa apstrādes iekārtu montēt ēkas pagrabstāvā. Iekārtu novietot pagrabā pa esošajām āra durvīm pirms durvju aizmūrēšanas. Gaisa vadus stiprināt pie ēkas griestiem.</p>
<p><b>Siltumapgādes tīkli</b></p>	<p>Projektējamo siltumtrasi paredzēts pieslēgt pie esošās 2xd70mm siltumtrases no katlu mājas.</p> <p>Projektā risināta jauna siltummezgla izbūve, kuras temperatūras režīms ir 70°/50° C (pienākošā temperatūra 80°/60° C).</p> <p>Radiatoru apkures sistēmai nepieciešamais siltuma daudzums sastāda 32.34kW un ventilācijas sistēmai 4kW.</p>
<p><b>Ūdensapgāde un kanalizācija</b></p>	<p>Dzeramo ūdeni ēkai paredzēts piegādāt no esošā d25 mm ūdensvada ievada ēkā. Esošais ūdensvada pievads ir labā stāvoklī un nav paredzēta tā nomaīņa.</p> <p>Karsto ūdeni paredzēts sagatavot ar elektriskajām ūdens sildāmajām tvertnēm, kuras montēt zem roku mazgātnes.</p> <p>Sadzīves kanalizācijas notekūdeņus no ēkas paredzēts novadīt uz Sesavas ciema kanalizācijas tīklu. Projektējamo pievadu pieslēgt pie esošās d1000mm kanalizācijas akas.</p> <p>Ēkā paredzēts izbūvēt jaunu kanalizācijas sistēmu.</p>
<p><b>Elektroapgāde</b></p>	<p>Visiem kabeljiem jābūt sertificētiem pielietošanai LV. Iekšējās elektroinstalācija izpildāma ar Cu montāžas kabeljiem. Kabelju trases, rozetes un slēdžu izvietojums tiek precizētas montāžas laikā saskaņā ar elektroiekārtu izvietojumu, kabeljus montēt uz gaisma renes, kabelju trepes, atklāti aizsargcaurulēs. Telpās montēt gaismekļus saskaņā ar rasējumu un gaismekļu specifikāciju.</p> <p>Elektroinstalācijas paredzētas atbilstoši telpu plānojumam.</p> <p>Projektā paredzēta III kategorijas ēkas aizsardzība pret tiešiem zibens triepījumiem. Pie ēkas un teritorijā zemē tiek izbūvēti vertikālie zemētāji.</p> <p><u>Pirms vertikālo zemētāju montāžas pieaicināt tīklu pārstāvjus un atšūfēt esošos kabeljus.</u> Zibens uztveršanas spices pie ventilācijas iekārtām uzstādīt vismaz 1m augstāk, nekā iekārtas augstākais punkts.</p> <p>Visas metālkonstrukcijas, kas atrodas uz jumta pievienot pie zibens uztveršanas kontūra. Zibens uztveršanas kontūru savienot ar ēkas zemējuma kontūru (ne retāk kā ik pēc 15m).</p>
<p><b>Ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācija</b></p>	<p>Ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēma sastāv no viena kontroles un uztveršanas centra Smartline 020-4 ar vienu zonu paplašinātāju Smartline 8Z un viena atkārtotājpaneļa Smartletusee/Lite, divpadsmit dūmu, siltuma un rokas signāļdevēju stariem. Kontroles un uztveršanas centra uzstādīšanas vieta ir 1. stāva telpa Nr.: 3. Projektā paredzēti dūmu detektori ECO 1003/1000B, siltuma detektori ECO 1005/1000B un rokas darbības detektori MCP-1A. Rokas darbības detektori uzstādīt caurspīdīgu vāku PS-200 un metāla aizsargrežģi sporta zālē. Telpās ar piekārtiem griestiem izmantot iznesto kārbu ar indikāciju RI-31 no detektoriem virs piekārtiem griestiem vienā starā ar detektoriem zem piekārtiem griestiem. Ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēmas signāļdevējus paredzēts uzstādīt visās objekta telpās, izņemot telpas ar mitriem procesiem, dūmu, siltuma detektorus uzstāda pie griestiem, staru dūmu detektorus uzstāda pie ēkas iekšsienas.. Trauksmes izziņošanai paredzēts uzstādīt iekšējos skaņas signalizatorus.</p>

<b>Video novērošanas sistēma</b>	Sistēma sastāv no vienas IP ieraksta iekārtas Praxis, ar vienu IP komutatoru, nepārtrauktas barošanas avotu, monitoru un trim ārējām Bullet tipa IP video novērošanas kamerām.	
<b>Datortīkli</b>	Projektā paredzēts izbūvēt iekšējos datoru tīklus. Strukturētā kabeļu tīkla izbūvē jāizmanto viena ražotāja 5e kategorijas 4 pāru neekranēts (UTP) vītā pāra kabelis 4x2x0,5 Cat 5e UTP (Unshielded Twisted Pair), 5e. kategorijas rozetes ar RJ45 tipa kontaktligzdām, un 24 portu ligzdu Cat5e. komutācijas paneļus. Darba vietās uzstādīt rozetes ar RJ45 Kat.5e pieslēguma ligzdām, kurās iestrādāt ierīkotos CAT 5e kabeļus. Kabeļu sistēmas tīkls jāizbūvē atbilstoši ISO/IEC 11801, EN 50173 Class E, EN 50174-1, EN 50174-2 standartos noteiktajām prasībām, tās atbilstību visām 5e. kategorijas nepieciešamajām tehniskajām normām un savietojamību ar atbilstošiem standartizētiem tīkla aktīvajiem elementiem.	
<b>Teritorijas labiekārtošana</b>	Zemes gabalu paredzēts sakārtot, ēkas priekšpusē bruģēts laukums, kurš pieslēdzas pie esošā asfaltbetona ieseguma, kā arī izveidots gājēju ceļiņš uz kultūras nama pusi. Bruģētajā laukumā izvietoti soliņi ar atkritumu urnām, pie ēkas sienas paredzēts veloturētājs.	
<b>Brauktuves un stāvvietas</b>	Pieklūšana uz zemesgabalu paredzēta esošā.	
<b>Vides pieejamība</b>	Iekļūšana ēkā paredzēta pa galveno ieeju, pirmajā stāvā pa pandusu. Ēkā paredzēts pacēlājs uz mansarda stāvu. Ēkā paredzēta tualete cilvēkiem ar īpašām vajadzībām. Visās telpās durvis uzstādīt bez sliekšņiem.	
<b>Ugunsdrošības pasākumi</b>	Ēkai paredzēta ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēma. Evakuācijas ceļiem jābūt viegli atrodamiem. Sienu, griestu un grīdu segumi nedrīkst apdraudēt cilvēku dzīvību evakuācijas laikā.	
<b>Vides aizsardzība</b>	Būvniecības gaitā radušos būvgružus paredzēt nogādāt pilsētas izgāztuvē. Lai būvniecības gaitā nenotiktu grunts piesārņošana ar degvielām, eļļām vai citām videi kaitējošām vielām ir atbildīgs būvuzņēmējs, kam darbu veikšanas projekts jāiestrādā atbilstīgi norādījumi un jāgādā par to ieviešanu darbu gaitā.	
<b>Sauso atkritumu utilizācija</b>	Uzkrāšana atkritumu konteineros gruntsgabala teritorijā. Slēgt līgumu par atkritumu izvešanu ar teritoriju apsaimniekojošo organizāciju.	
<b>Piezīmes</b>	Visas atsauces uz iekārtu, materiālu un izstrādājumu izgatavotāju firmām, kuras norādītas būvprojektā, liecina tikai par šo izstrādājumu un iekārtu kvalitātes un apkalpošanas līmeni. Norādīto materiālu un iekārtu nomaiņa iespējama ar citām tehniski analogām iekārtām un materiāliem. Būvdarbus veikt saskaņā ar ēkas rekonstrukcijas tehniskā projekta dokumentāciju, ievērojot projektētāja sniegtās rekomendācijas. Par būvdarbu kvalitāti ir atbildīgs būvuzņēmējs. Būvdarbu kvalitāte nedrīkst būt zemāka par Latvijas būvnormatīvos, apbūves noteikumos un citos normatīvajos aktos noteiktajiem būvdarbu kvalitātes rādītājiem.	
<b>Ēkas energoefektivitātes rādītāji</b>	Ēkas kopējie siltumenerģijas zudumi $E_{s,G}$ kilovatstundās (kWh) gada laikā	21972
	Ēkas īpatnējais siltuma zudumu koeficients $e_G$ kilovatstundās uz kvadrātmetru (kWh/m <sup>2</sup> )	42
Projekts izstrādāts atbilstoši esošajiem būvnormatīviem, ievērojot ugunsdrošības un sprādzien drošības pasākumus, nodrošinot ēkas noturību un drošību pārbūves un ekspluatācijas laikā. Projekta risinājumi neskar ārējos inženiertīklus un nav saistīti ar slodžu izmaiņām tajos.		

Sastādīja:  /I. Brakanska/

**Objekta izvietojums un raksturojums:**

Projektējamais objekts ir Dienas centra ēka un tā atrodas uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumiem Nr. 5474 005 0028 Jelgavas novada Sesavas pagasta „Atmodās”

Projektējamā ēkā paredzēti izveidot ugunsdrošos nodalījumus. Kā ugunsdrošais nodalījums kalpos kāpņu telpa, kura nodalīta no pārējās daļas ar ugunsdrošajām durvīm gan pirmajā, gan mansarda stāvā. Visa ēka ir kā viens ugunsdrošais nodalījums. No ēkas paredzētas vairākas izejas: galvenā – no pirmā stāva, kur paredzēta ir arī evakuācijas izeja, un izeja no mansarda stāva no kāpņu telpas.

Maksimāli iespējamais cilvēku skaits, kas vienlaicīgi var atrasties ēkā abos stāvos – 85.

Būvobjekta ugunsdrošības raksturlielumi ir aprakstīti šī ugunsdrošības pasākumu pārskata 1.tabulā.

1.tabula Būvobjekta ugunsdrošības raksturlielumi

Nr. p.k.	Nosaukums	Rādītājs
	Būves kadastra Nr.	5474 005 0028
1.	Virszemes stāvu skaits	1.5
2.	Pazemes stāvu skaits	1
3.	1. stāva platība	230.81 m <sup>2</sup>
4.	Mansarda . stāva platība	208.89 m <sup>2</sup>
5.	Būvobjekta kopējā platība	526.69 m <sup>2</sup>
6.	Būvtilpums	1837 m <sup>3</sup>
7.	Augstākā stāva glābšanas (logu) atzīme	4.10 m
8.	Būves augstums līdz jumta korei	8.93 m
9.	Būves izmantošanas veids	IV – publiska rakstura ēkas un būves
10.	Telpu ugunsstodzes grupa	Līdz 600MJ/m <sup>2</sup>
11.	Būves ugunsdrošības pakāpe	U2b

**Ēkas nesošo un norobežojošo būvkonstrukciju ugunsizturība un ugunsreakcijas klases. Prasības būvkonstrukciju apdarei**

Atbilstoši LBN 201-10 ēkas renovējamajām telpām ir paredzētās nesošo, norobežojošo u.c. būvkonstrukciju minimālās ugunsizturības robežas un ugunsreakcijas klases, kas ir aprakstītas šā pārskata 2. un 3.tabulā.

2.tabula Būvkonstrukciju ugunsizturība un ugunsreakcijas klase  
(U2 ugunsnoturības pakāpes būve)

Būvkonstrukcijas	Būvkonstrukciju ugunsizturība	Būvkonstrukciju ugunsreakcijas klase
Nesošās sienas un kāpņu telpu sienas	REI 30	A1
Citas ugunsdroši atdalītas telpas norobežojošā konstrukcija ****	EI 30	B-s2, d0
Kolonnas	R 30**	B-s2, d0
Kāpņu laukumi, sijas, laidī, pakāpieni	R 30	A2-s1, d0
Kāpņu telpas horizontāla norobežojošā konstrukcija	R 30	A2-s1, d0
Pārsegumi, tai skaitā erkeros	REI 30	B-s2, d0+++
Jumta nesošās būvkonstrukcijas***	R 15	Nav normēta
Ugunsdroša siena	REI 60-M	A2-s1, d0
Ugunsdrošības nodalījuma norobežojošā konstrukcija	REI 60	A2-s1, d0

Jumta, tīkli, stībi, tīklas un citi ugunsdrošības sienas un ugunsdrošības nodalījuma robežojuma konstrukcijas ***	EI 30	nav normēta
Ar aizplūdi ugunsdrošības sienas un ugunsdrošības konstrukcijas ****	EI 30	E-s2,d2 <sup>1)</sup>
Ārēju tīklu durvis	EI 30	
Ballona, terases, galerijas nesošās konstrukcijas	R-15	B-s2, d0+++

Piezīmes:

- \*) Stieņstāvu U1b un U2b ugunsnoturības pakāpes būvēs kolonnu minimālā ugunsizturība netiek reglamentēta, ja kolonnu būvizstrādājumu ugunsreakcijas klase ir vismaz A2-s1,d0.
- \*\*\*) U1b un U2b ugunsnoturības pakāpes būvēs, kuru augstākā stāva grīdas līmenis ir līdz 8 metriem, savietotā jumta būvkonstrukciju minimālā ugunsizturība netiek reglamentēta, ja savietotā jumta būvizstrādājumu (izņemot jumta segumu un tvaika izolāciju) ugunsreakcijas klase ir vismaz A2-s1,d0.
- \*\*\*\*) Piemērojot Latvijas būvnormatīva LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība" (turpmāk - būvnormatīvs) 52.7 apakšpunktu, termoizolētības rādītāju I var aizvietot ar siltuma starojuma ierobežojuma rādītāju W. Jumta nesošās konstrukcijas ir stabi, kopnes, spāres un kopturi; latojums nav jumta nesošās konstrukcijas. Neaizsargātām tērauda konstrukcijām, kuru sienīgas biezums ir vismaz 0,8 mm, ugunsizturība ir R15.
- \*\*\*\*\*) Piemērojot būvnormatīva 49.punktu, termoizolētības rādītāju I var aizvietot ar siltuma starojuma ierobežojuma rādītāju W.
- \*\*\*\*\*) Ārējais izmantot būvizstrādājumus, kuru ugunsreakcijas klase ir zemāka par B-s1,d0, ja pārseguma (savietotā jumta) konstrukcija no apakšas ir aizsargāta ar būvizstrādājumu, kura ugunsreakcijas klase ir vismaz A2-s1,d0.

Tērauda sijām u.c. nesošajām metāla konstrukcijām paredzēta attiecīgā uguns aizsardzība (apmetums u.tml. aizsardzība), kas nodrošina to nepieciešamo ugunsizturību ne mazāk par R-90 vai R-60 (atbilstoši 2.tabulas datiem).

Moduļa tipa starpsienas (viegli demontējamās vai pārbūvējamās starpsienas) atsevišķu darbvietu un telpu sadalīšanai (izņemot ugunsdrošības nodalījumu starpsienas), var būt izbūvētas ar nenormētu ugunsizturības robežu un ne mazāk, kā Es2, d2 ugunsreakcijas klasi.

Jumtu segumam paredzēti būvmateriāli, kuru ugunsreakcijas klase ir ne zemāk kā B<sub>Roof</sub>(t1) (LBN 201-10 82.p. noteikumi).

Projektējamās ēkas iekšējo būvizstrādājumu virsmu ugunsreakcijas klases ir ieprojektētas ne zemāk, kā norādīts šī pārskata 3.tabulā.

### 3.tabula Būves un tā daļu iekšējo būvizstrādājumu virsmu ugunsreakcijas klases

Nr. p.k.	Telpu nosaukums (izmantošanas veids)	Būves daļa (konstrukcija)	Būvizstrādājumu iekšējo virsmu ugunsreakcijas klases
1.	Nodarbību telpas, mācību telpas	sienas un griesti	A2-s1,d0
		grīdas	netiek normēta
2.	Ugunsdrošās sienas, kāpņu telpas	sienas un griesti	A2-s1,d0
		grīdas	A2FL-s1
3.	Tehniskās telpas	sienas un griesti	A2-s1,d0
		grīdas	DFL-s1
4.	Ventilējamā fasāde	siltumizolācija	B-s-1, d0
		Ārējā apdare	D-s2,d0

Nemot vērā, ka šā pārskata 2. un 3.tabulā minētās konstrukcijas un būvizrādājumi ir pakļauti reglamentētās sfēras prasībām, tiem ir atļauts pielietot tikai tādus materiālus, kuriem ir to atbilstību apliecinājošie dokumenti saskaņā ar likumu „Par atbilstības novērtēšanu” un 30.04.2001. MK noteikumiem Nr. 181 „Būvizrādājumu atbilstības novērtēšanas kārtība reglamentētajā sfērā”.

#### **Risinājumi, lai nepieļautu uguns un degšanas produktu izplatīšanos starp telpām ugunsgrēka gadījumā**

Projektējamās ēkas dūmu aizsardzības risinājumi projektēti saskaņā ar LBN 201-10 prasībām. Lai nepieļautu dūmu un degšanas produktu izplatīšanos starp ēkas telpām, būvprojektā ir paredzēti attiecīgie ugunsdrošības pasākumi, proti, visus caurumus un spraugas būvkonstrukcijās (starpstienās, pārsegumos u.tml.), kā arī vietās, kur elektriskie kabeļi u.c. inženierkomunikācijas šķērso iekšējās būvkonstrukcijas, paredzēts aizpildīt ar nedegošiem hermetizējošiem materiāliem. Šim nolūkam paredzēts izmantot sertificētas sistēmas un materiālus.

Lai nepieļautu uguns izplatīšanos, ēkai paredzētas ugunsdroša kāpņu .

Saskaņā ar LBN 201-10, p167, Dūmu izvades ailes paredzētas katrā būves ugunsdrošības nodalījumā –par tām kalpo logi un durvis.

#### **Evakuācijas nodrošināšana.**

Ēka projektēta tā, lai nodrošinātu cilvēku evakuāciju no ēkas uz āru pirms rodas ugunsgrēka bīstamības kritiskie apstākļi. Evakuācijas ceļiem un izejām ir nodrošināta visu ēkas telpās esošo cilvēku droša evakuācija ugunsgrēka gadījumā.

Kāpņu laidu platums ir 1,2 m, kas atbilst LBN 201-10 143.p. noteikumiem, ņemot vērā, ka evakuējamo cilvēku skaits kāpņu telpā nepārsniedz 250 (kāpņu laida minimālais atļautais platums ir 1,2 m).

Durvju atvēršana evakuācijas gaitenēs paredzēta evakuācijas virzienā tā, lai nesamazināto evakuācijas ceļa minimālo platumu.

Durvju augstums evakuācijas ceļos ir ne mazāks par 2,0 m.

Visos evakuācijas ceļos paredzēts izbūvēt durvis, kuru konstrukcija ļauj to brīvu atvēršanu bez aizslēgas no iekšpuses ugunsgrēka vai citas ārkārtējās situācijas gadījumā. Durvīm izejai no ēkas stāviem uz kāpņu telpām, kā arī izejai no kāpņu telpām uz āru ir paredzēti atvēršanās mehānismi atbilstoši LBN 201-10 noteikumiem – drošības aizslēgs ar rokturi atbilstoši standarta LVS EN 179 noteikumiem, bet galvenajai izejai – ir paredzēts drošības aizslēgs ar horizontālo stieni atbilstoši standartam LVS EN 1125.

#### **Uguns aizsardzības sistēmas:**

##### **Automātiskā ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēma**

Lai informētu būvē esošos cilvēkus par iespējamo ugunsgrēku un savlaicīgi uzsāktu evakuāciju, ēkas rekonstruējamajās telpās ir paredzēta automātiskā ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācija sistēma.

Automātiskā ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēma ir paredzēta visās koplietošanas telpās, saskaņā ar LBN 201-10 „Būvju ugunsdrošība” prasībām.

Automātiskās ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēmas iekārtas un aprīkojums atbilst piemērojamo standartu prasībām. To montāžu veic saskaņā ar Latvijas standarta LVS CEN/TS 54-14 „Ugunsgrēka atklāšanas un ugunsgrēka trauksmes sistēmas – 14.daļa: Norādījumi plānošanai, projektēšanai, montāžai, nodošanai ekspluatācijā, lietošanai un ekspluatācijai” un ražotāja tehnisko noteikumu prasībām. Skaņas signāla stiprums paredzēts no 65 dB līdz 120 dB.

##### **Zibens aizsardzība**

Saskaņā ar LBN 201-10 prasībām būvēm paredzēta zibensaizsardzības sistēma, kuru projektē pēc LVS EN vai piemērojamo Eiropas Savienības dalībvalstu būvniecības kodeksiem vai standartiem, paredzot uz būvju daļu jumtiem zibens uztvērējus, kurus pievieno zemējuma kontūram (katra atsevišķa zemējuma kontūra pretestība nedrīkst pārsniegt 4 omus.

### Ventilācija

Ugunsgrēka signalizācijas nostrādāšanas gadījumā ventilācijas grupu barošanu paredzēts atslēgt ar „atslēdzējspoli”.

Nav pieļaujama vispārīgās ventilācijas sistēmas izmantot par dūmu un karstuma kontroles aizsardzības sistēmām.

Ventilācijas kanālu sienu minimālā ugunsizturības robeža atkarībā no telpas izmantošanas veida un uguns slodzes ( $\text{MJ}/\text{m}^2$ ) attiecīgajā nodalījumā:

Telpās, kurās uguns slodze ir	Ugunsizturības robeža
līdz $600 \text{ MJ}/\text{m}^2$	ne zemāka par EI 30
$> 600 \text{ MJ}/\text{m}^2$	ne zemāka par EI 60

Ventilācijas sistēmu gaisa vadi jāizbūvē no degtnespējīgiem materiāliem. Degtspējīga pārklājuma (krāsas, plēves utt.) maksimālais biezums ir  $0,5 \text{ mm}$ .

Ja gaisa vadi iet cauri vertikālām norobežojošām konstrukcijām vai starpstāvu pārsegumiem, kuriem ir noteikta ugunsizturības robeža, tranzīta gaisa vadu ugunsizturības robeža nav zemāka par EI 60.

Vietās, kur gaisa vadi šķērso ugunsdrošos šķēršļus, caurumus sienās aizpilda ar ugunsdrošiem hermetizējošiem materiāliem, nodrošinot attiecīgu ugunsizturības robežu.

Savācošajos un sadalošajos vertikālajos un horizontālajos maģistrālajos gaisa vados atzarus pievieno tā, lai ugunsgrēka gadījumā nepieļautu dūmu noplūdi no vienas telpas citā.

Ugunsdrošā vārsta uzdevums ir nepieļaut vai aizturēt liesmu un dūmgāzu izplatīšanos no viena ugunsdrošā nodalījuma uz citu ugunsdrošo nodalījumu un no ugunsdrošā nodalījuma uz kopīgo ventilācijas kameru un caur to uz citiem ugunsdrošajiem nodalījumiem.

Ugunsdrošos vārstus izbūvē tā, lai tie netraucētu dūmgāzu izvadīšanu no ventilācijas sistēmas atmosfērā.

Spraugas starp ugunsdrošo šķērslī, kura ugunsizturības robežai jābūt EI30, un ugunsdrošo vārstu, kura minimālajai ugunsizturības robežai jābūt EI30, aizpilda ar degtnespējīgiem hermetizējošiem būvuzbūvniecības materiāliem, kuriem ir attiecīga ugunsizturības robeža.

Ugunsgrēka gadījumā, ja saņemts signāls no automātiskās ugunsgrēka atklāšanas sistēmas par ugunsgrēka izcelšanos, jāparedz vispārējās ventilācijas sistēmas automātiska izslēgšana.

### Avārijas un evakuācijas apgaismojums

Publiskās, koplietošanas telpās un evakuācijas ceļos ierīko evakuācijas apgaismojumu. Evakuācijas apgaismojums evakuācijas ceļos grīdas līmenī un uz kāpņu pakāpieniem telpās nedrīkst būt mazāks par  $0,5 \text{ lx}$ . Evakuācijas izejas, kā arī virzienus uz tām apzīmē ar izeju norādītājiem, kuriem jāatbilst standarta LVS 446/A1 „Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālkrašojums” prasībām.

Gaismas ķermeņus komplektē ar iebūvētu barošanas bloku, kas nodrošina 1 stundas darbu avārijas režīmā (pamata elektrobarošanas pārtraukšanas gadījumā).

Evakuācijas apgaismojumu ierīko atbilstoši elektroiekārtu ierīkošanu reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem.

### Nepārtrauktas elektroapgādes nodrošināšana uguns aizsardzības un evakuācijas sistēmām

Uguns aizsardzības sistēmu (automātiskās ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēma) un evakuācijas apgaismojuma elektrostrāvas patērētāji pieskaitāmi pirmajai drošības kategorijai. Uguns aizsardzības sistēmu elektrobarošanu caur automātisko rezerves ieslēdzēju nodrošina no diviem savstarpēji neatkarīgiem elektroapgādes avotiem.

Evakuācijas apgaismojumam, automātiskajai ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēmai rezerves elektroapgādi paredz no akumulatoru baterijām.

Elektroapgāde ugunsdrošības nodrošināšanas sistēmām paredzēta ar ugunsizturīgiem kabeļiem vai šahētās ar attiecīgu ugunsizturības robežu.

### Ugunsdrošības nepārtrauktas kontroles plānošana

Ugunsdrošības pasākumus ēkā pēc tās nodošanas ekspluatācijā nosaka Ministru kabineta 2004. gada 17. februāra noteikumi Nr. 82 „Ugunsdrošības noteikumi” un to izpildei piemērojamie standarti.

#### Objekta vadītājam ir pienākumi:

- ✓ nodrošināt ugunsdrošības instrukcijas izstrādi;
- ✓ organizēt darbinieku instruēšanu ugunsdrošības jomā un par to izdarīt atzīmi Ugunsdrošības instruktažas uzskaites žurnālā;
- ✓ izstrādāt ticības plānu ugunsgrēka gadījumam. Ne retāk kā reizi gadā saskaņā ar šo plānu organizēt praktiskās nodarbības, kā arī nodrošināt ticības plāna izpildi ugunsgrēka gadījumā;
- ✓ izstrādāt cilvēku evakuācijas plānus atbilstoši standarta LVS 446 prasībām.

Par objekta ugunsdrošību atbildīgajiem darbiniekiem, personām, kuras izstrādā rīcības plānu ugunsgrēka gadījumam un ugunsdrošības instrukciju, kā arī personām, kuras veic ugunsdrošības instruktažu, nepieciešama apmācība ugunsdrošības jomā atbilstoši Izglītības un zinātnes ministrijas izstrādātai licencētai mācību programmai (ne mazāk par 160 stundām).

#### Manuālo ugunsdzēsības iekārtu izvietojums

Ugunsgrēku dzēšanai sākumstadijā paredzēta ugunsdzēsības aparātu uzstādīšana paredzēta atsevišķi saskaņā ar veikto aprēķinu, ievērojot Ministru kabineta 2004. gada 17. februāra noteikumu Nr. 82 „Ugunsdrošības noteikumi” 9. pielikuma prasības. Paredzēts uzstādīt:

publiskās nozīmes telpās uz katrām 200 m<sup>2</sup> vismaz 2x6 kg vai 3x4 kg ABC pulvera ugunsdzēsības aparātus (pie elektrosadales - ogļskābās gāzes ugunsdzēsības aparātus).

Izvietojot ugunsdzēsības aparātus, jāņem vērā, ka publiskās būvēs to atrašanās vietas no jebkuras vietas telpās nedrīkst pārsniegt 20 metrus.

Ugunsdzēsības aparātus uzstāda redzamās, viegli pieejamās vietās, un apzīmē ar norādes zīmēm atbilstoši standarta LVS 446 -2003 prasībām.

Ugunsdzēsības aparātu uzskaiti un atrašanās vietas reģistrē Ugunsdzēsības aparātu uzskaites žurnālā. Ugunsdzēsības aparātus ekspluatē, pārbauda, remontē un uzpilda atbilstoši ražotāja tehniskajiem noteikumiem un Latvijas standarta LVS 332 -2003 „Ugunsdzēsības aparātu uzturēšana ekspluatācijai gatavā stāvoklī” prasībām.

Ugunsgrēka gadījumā paredzēta elektrības atslēgšana.

Sastādīja:  /I Brakanska/



IZRAKSTS

LATVIJAS REPUBLIKA  
**JELGAVAS NOVADA PAŠVALDĪBA**

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

**JELGAVAS NOVADA DOME**  
**SĒDES PROTOKOLS**  
Nr. 7

2021. gada 28. aprīlī attālināti (Microsoft Teams)

[..]

**8. §**

**Par nekustamā īpašuma nodošanu atsavināšanai izsolē (3.Zemgales 2, Sesava)**  
(Z.Caune, I.Vītola)

**8.3.**

Izvērtējot pašvaldībai piederošu nekustamo īpašumu "Atmodas", adrese: Zemgales iela 2 Sesavā, Sesavas pagastā, Jelgavas novadā ar kadastra Nr.54740050028, konstatēts:

- 1) nekustamais īpašums Zemgales ielā 2, Sesavā, Sesavas pagastā, Jelgavas novadā ar kadastra Nr.54740050028 sastāv no apbūvētas zemes vienības 0,197 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54740050028 un ēkas – veikala (kopējā platība 493,9 m<sup>2</sup>) ar kadastra apzīmējumu 54740050028001.
- 2) nekustamais īpašums nav iznomāts;
- 3) nekustamais īpašums nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldībai un tās iestādēm pašvaldības funkciju nodrošināšanai.

Pamatojoties uz likuma „Par pašvaldībām” 14.panta pirmās daļas 2.punktu un 21.panta pirmās daļas 17.punktu, Jelgavas novada pašvaldības mantas novērtēšanas, aprītes un atsavināšanas komisijas 2021.gada 7. aprīļa lēmumu (protokols Nr.5), Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3.panta pirmās daļas 1.punktu, otro daļu, 4.panta pirmo daļu, 5.panta pirmo daļu un piekto daļu, Jelgavas novada dome, atklāti balsojot: **PAR – 12** (Ziedonis Caune, Inta Savicka, Juris Lavenieks, Ilze Vītola, Ojārs Briedis, Valda Sējāne, Aija Tračuma, Sarmīte Balode, Modris Jansons, Aivars Naglis, Juris Razživins, Aivars Krūmiņš), **PRET – 2** (Kristaps Ozols, Oskars Čirulis), **ATTURAS – 2** (Irina Dolgova, Nataļja Hohlova), **nolemj:**

1. Atsavināt nekustamo īpašumu "Atmodas", adrese: Zemgales iela 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV3034 (kadastra Nr.54740050028), kas sastāv no apbūvētas zemes vienības 0,197 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54740050028 un būves ar kadastra apzīmējumu 54740050028001, pārdodot to atklātā izsolē.
2. Uzdot Jelgavas novada pašvaldības mantas novērtēšanas, aprītes un atsavināšanas komisijai veikt nekustamā īpašuma novērtēšanu.

[..]

Sēdes vadītājs,

Domes priekšsēdētājs  
(zīmoga nospiedums)

(personiskais paraksts)

Z. Caune

IZRAKSTS PAREIZS

Jelgavas novada pašvaldības Administratīvā departamenta

Kancelejas lietvede Sesavas pagasta pārvaldē

Jelgavas novada Sesavas pagastā 2021. gada 11. maijā



S. Ārmane

KOMERCREGISTRA IESTĀDE  
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

# KOMERSANTA REGISTRĀCIJAS 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. 905487698**



**Līguma darbības periods**

No **04.08.2025** plkst. 00:00 līdz **03.08.2026** plkst. 23:59

Noslēgšanas datums: 01.08.2025

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**

**Atmaksas nosacījumi**

Bankas rekvizīti:	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 atrodami arī BALTA mājaslapā [www.balta.lv](http://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. 58.04](#)

[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 atlīdzināti**

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**

**Paplašinātais segums / Apakšlimits**

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409  
Skanstes iela 25, Rīga, LV-1013, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts [balta@balta.lv](mailto:balta@balta.lv), [www.balta.lv](http://www.balta.lv)

Lappuse 1 no 3

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atļūdzināti	Paplašinātais segums / Apakšlūmits
<input checked="" type="checkbox"/> tiek apdrošināts	
<b>Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Tiesāšanas izdevumi</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Glābšanas izdevumi</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Ekspertīzes izdevumi</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Juridisko pakāpojumu izdevumi</b>	10% no viena gadījuma lūmits
<b>Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Morālais kaitējums</b>	30 000
<b>Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana</b>	30 000
<b>Apakuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Vispārējā informācija par apdrošināto risku

#### Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

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

#### Apdrošinājuma ņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

- Jā  Nē
- Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakāpojumu tikai apdrošinājuma ņēmēja vārdā
- Apdrošinātais sniedz pakāpojumu ar apdrošinājuma ņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

#### Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (trīs) gadu laikā pret apdrošinājuma ņēmēju/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



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