

Nekustamā īpašuma



**Svirlaukas iela 20 - 11, Staļģene,
Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads**

Tirgus vērtības aprēķins

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

2022.gada 28.jūnijs

Par nekustamā īpašuma

Svirlaukas iela 20 - 11, Staļģene, Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads

tirgus vērtības aprēķināšanu

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

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **3-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **70,8 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **708/11503** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 5456 010 0316 001), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Jaunsvirlaukas pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000569424 - 11** ar kadastra Nr. **5456 900 0561**.

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

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 17.jūnijā**.

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:

15 500,- EUR
(Piecpadsmit tūkstoši pieci simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām 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**

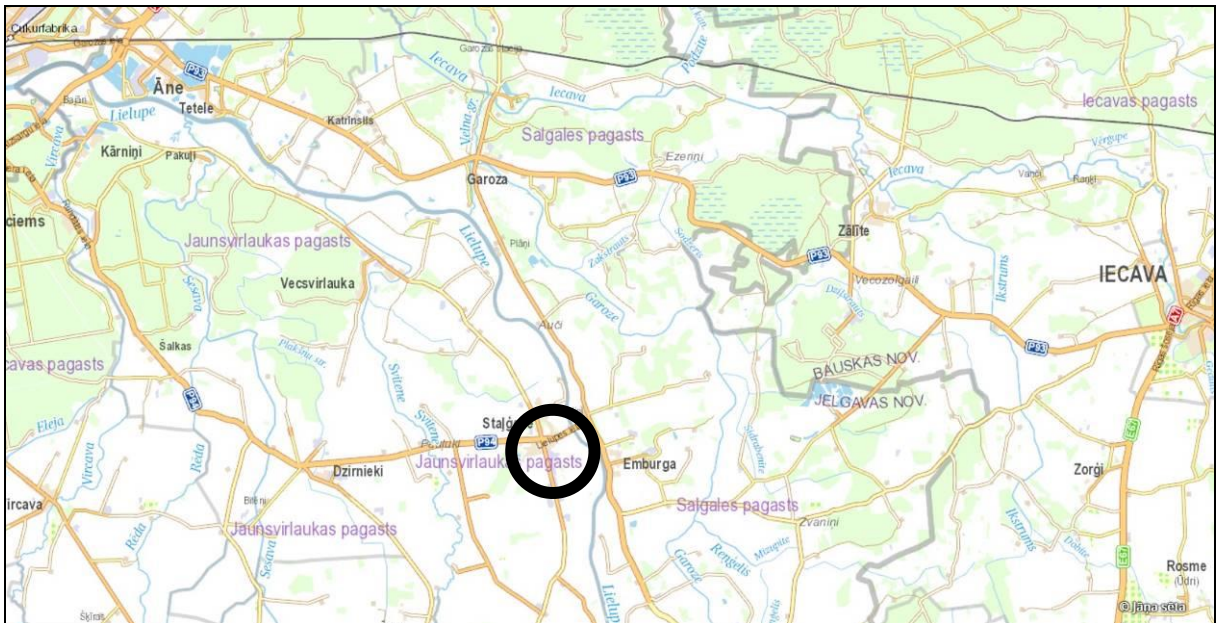
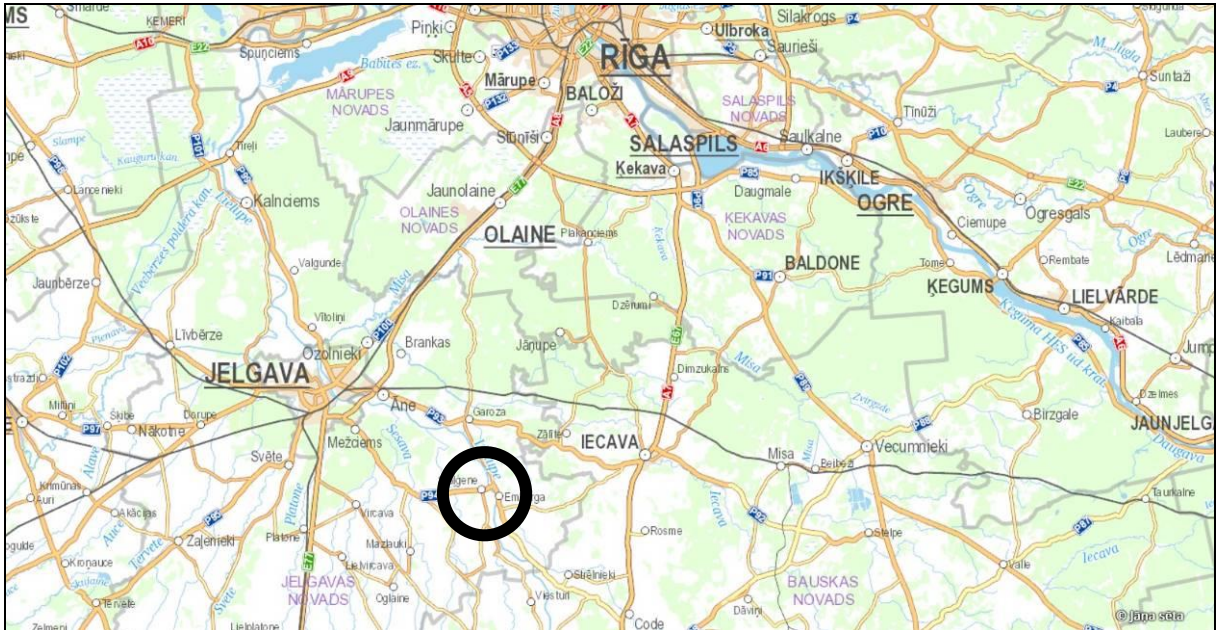
Saturs

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

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

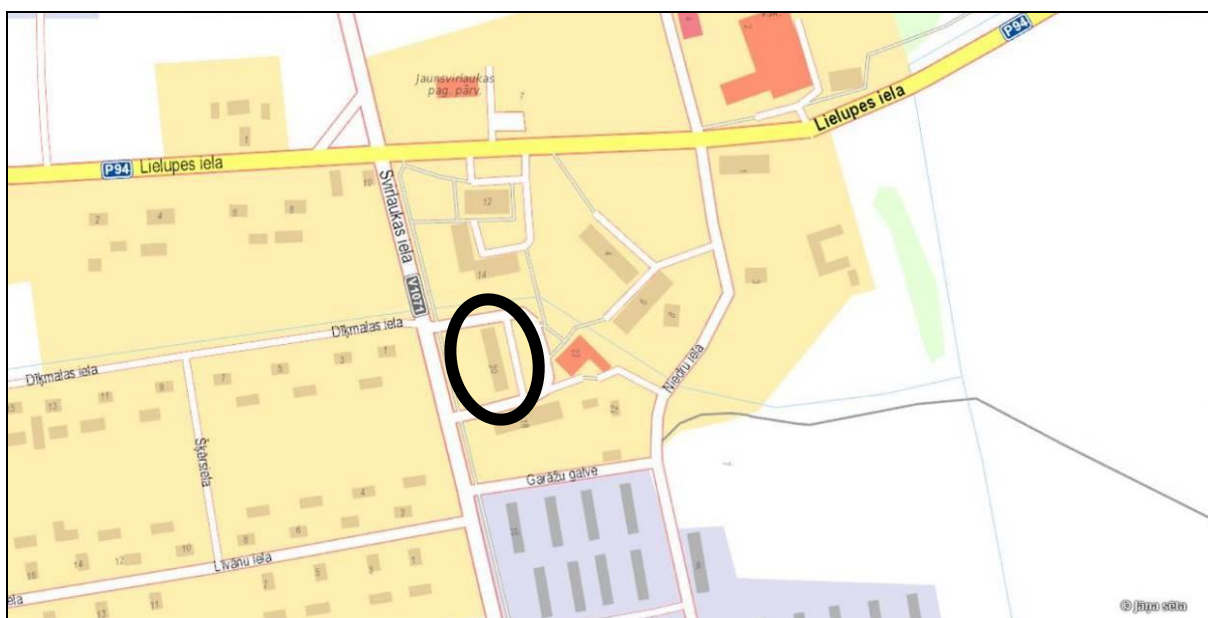
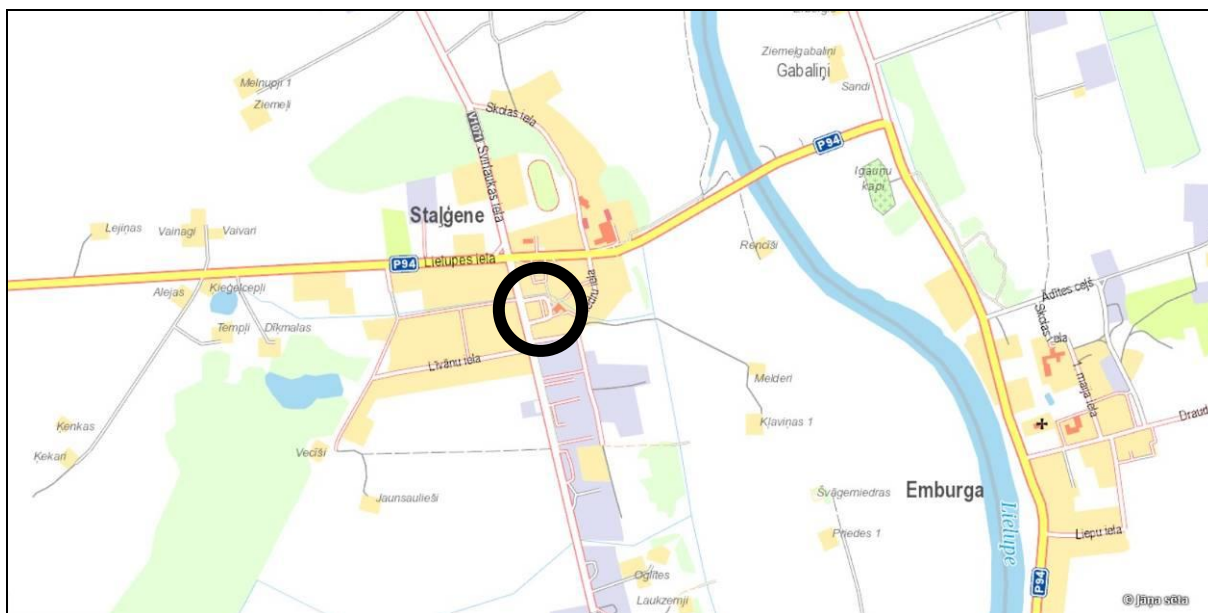
Novērtējamais īpašums:	3-istabu dzīvoklis Svirlaukas iela 20 - 11, Staļģene, Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads
Kadastra Nr.:	5456 900 0561
Īpašnieks:	Latvijas valsts, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000569424 - 11
Kopējā platība:	70,8 m²
Novietojums ēkā:	3/3
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	15 500,- EUR (Piecpadsmit tūkstoši pieci simti euro)
Vērtības indikatori:	
Tirgus vērtība par m²:	218,- EUR
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2022.gada 17.jūnijā

2. Novietnes plāns



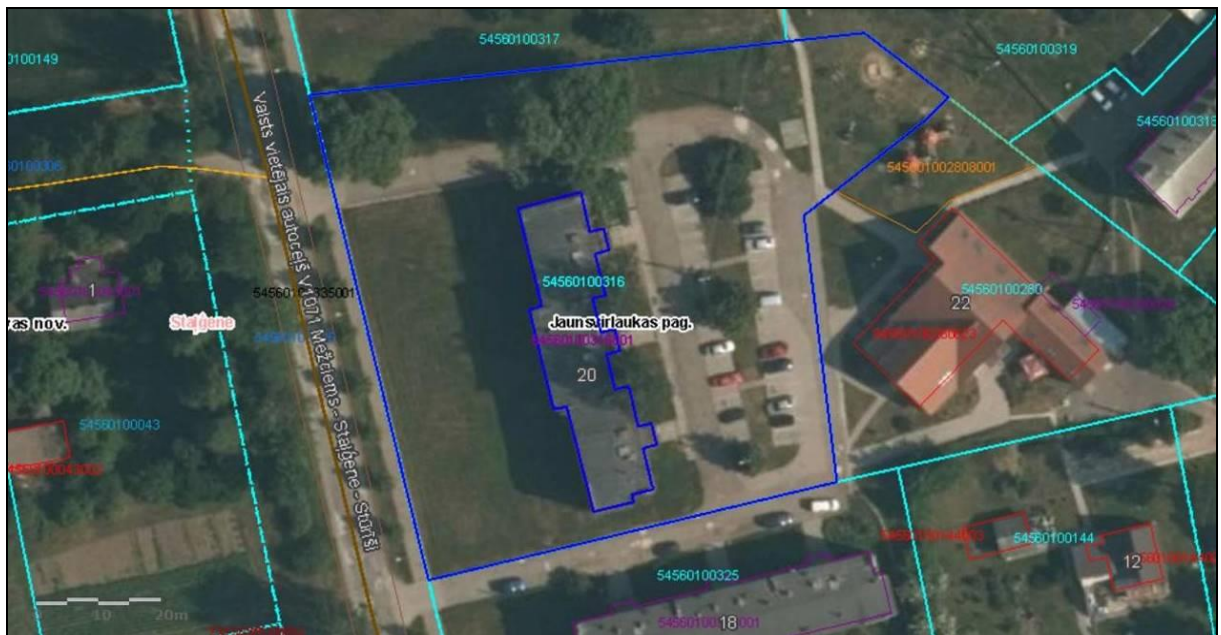
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



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

4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē

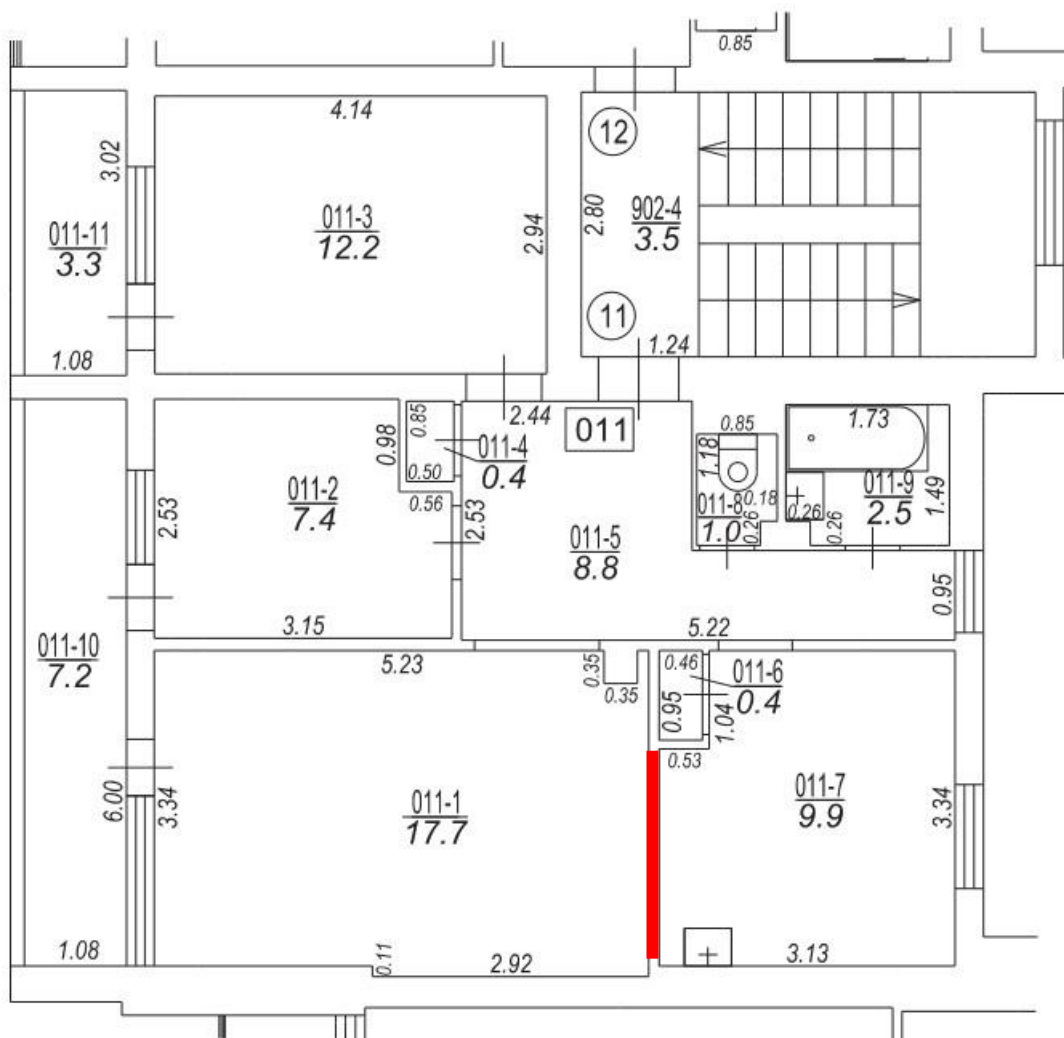


Dzīvojamā māja atrodas uz viena zemes gabaliem:

- Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5456 010 0316 pieder juridiskai personai (SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor") un **NAV** iekļauts novērtējamā īpašuma sastāvā.

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

5. Dzīvokļa plāns



Nojauktas sienas: —

Izbūvētas sienas: —

Apsekojot dzīvokli, vērtētājs konstatēja, ka dzīvoklī ir nojaukta siena starp virtuvi un istabu. Saskaņā ar dzīvokļa iedzīvotāju teikto, tas ir veikts, jo jumta tecēšanas rezultātā sienai nodarīti lieli mitrumi izraisīti bojājumi un sienas atjaunošana nav bijusi ekonomiski pamatota.

Vērtētājiem netika iesniegti dokumenti, kas apliecinātu, ka veiktās pārbūves ir saskaņotas attiecīgajās valsts un pašvaldības institūcijās.

Dzīvokļa īrnieku veiktās telpu plānojuma izmaiņu saskaņošanas izmaksas (vai telpu atjaunošana reģistrētajā plānojumā) netiek iekļautas īpašuma vērtības aprēķinos, jo šīs darbības ir veiktas patvaļīgi un nav saskaņotas ar dzīvokļa īpašnieku.

6. Foto attēli



Mājas fasāde



Mājas fasāde



Istaba



Virtuve



Virtuve



Virtuve



Gaitenis



Gaitenis



Istaba



Istaba



Stāvvadi



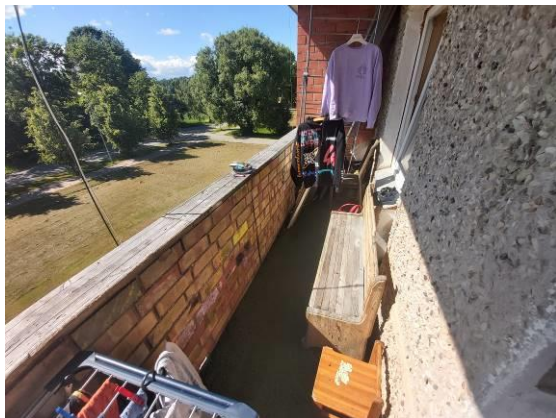
Gaitenis



Vannas istaba



Tualete



Lodžija



Mitruma pēdas uz dzīvokļa sienām un griestiem



Mitruma pēdas uz dzīvokļa sienām un griestiem



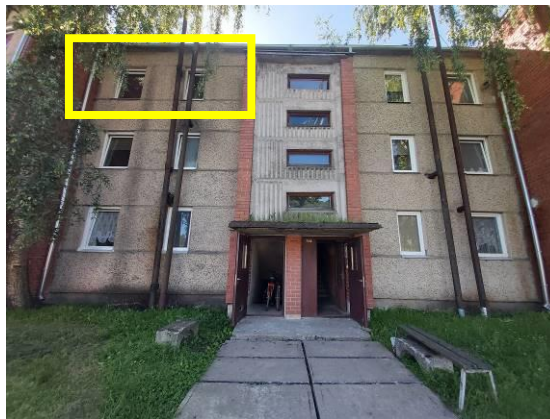
Mitruma pēdas uz dzīvokļa sienām un griestiem



Dzīvokļa ārdurvis



Mājas kāpņu telpa



Dzīvokļa logi

7. Vērtības definīcija

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

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

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 17.jūnijā**.

8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

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

Ierobežojošie faktori:

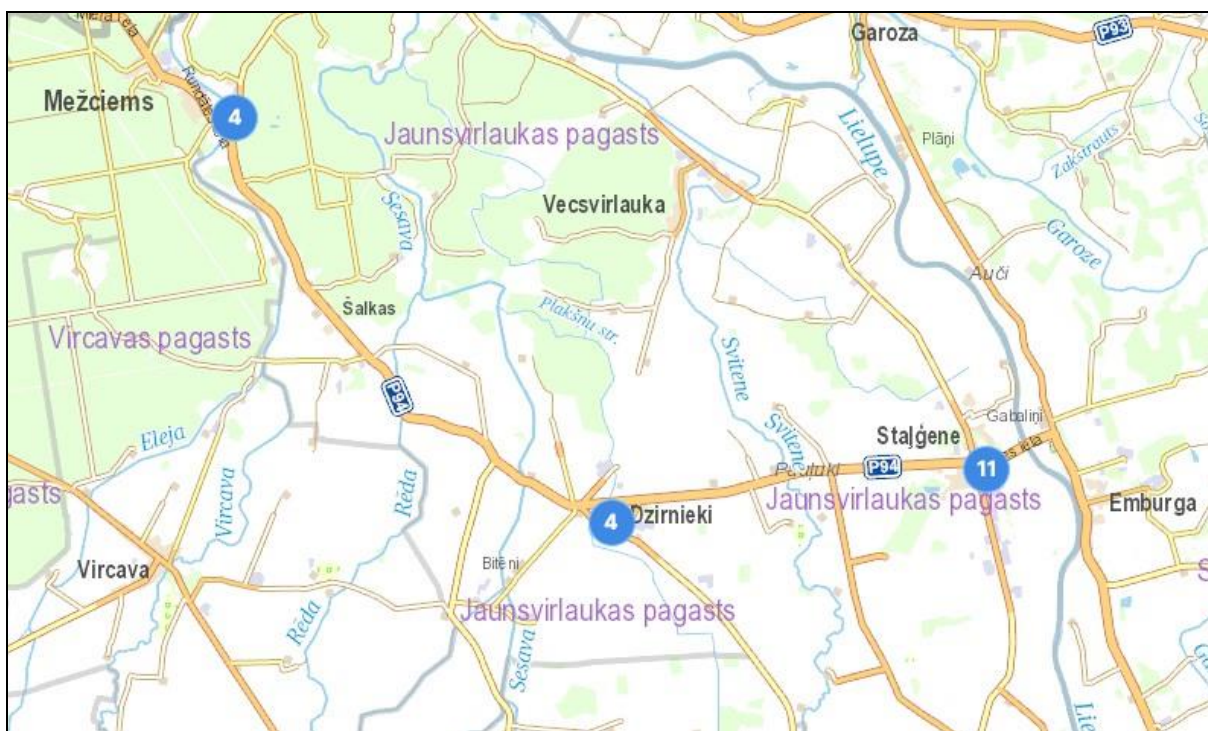
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;

- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas 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.

9. Tirgus analīze

Pandēmijas laikā ir palielinājusies pircēju interese par dzīvojamās platības iegādi ārpus pilsētām. Aktīvāki kļūst ne tikai pircēji, bet arī pārdevēji. 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.

Pēdējā gada laikā Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatā tika reģistrēti 19 darījumi ar dzīvokļiem, no tiem 12 divstābu dzīvokļi un 7 trīsstābu dzīvokļi.



Analizējot šos darījumus, var secināt, ka dzīvokļu vidēja tirgus vērtība atkarīga no novietojuma pagasta daļā, komunālo pakalpojumu izmaksu līmeņa u.c.. Jaunsvirlaukas pagastā sērijveida dzīvokļu cenas svārstās no 44 EUR /m² līdz 432 EUR/m².

Avots: www.cenubanka.lv

10. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagasta teritorijā, Staļģenes ciemā.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt pa Svirlaukas ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfalta ceļa segumu. Sabiedriskā transporta kustību ar novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu kustību maršruti. Pieturvieta atrodas uz Lielupes ielas netālu no vērtējama īpašuma
Apkārtne, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtni veido jaukta dzīvojamā apbūve. Ciematā atrodas nelieli infrastruktūru veidojošie objekti Līdz Jelgavas pilsētai ~ 20 km.

11. Ēkas īss apraksts

Projekta sērija:	Ķieģeļu / paneļu daudzdzīvokļu māja
Stāvu skaits ēkā:	3
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1985.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Bez uzlabojumiem
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens, gāze) un vietējā krāsns apkure

12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022.
Kopējā kadastrālā vērtība:	3390,- EUR
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	3002,- EUR
t.sk. zemes d.d. kadastrālā vērtība:	—
t.sk. būves d.d. kadastrālā vērtība:	388,19 EUR

13. Dzīvokļa īss apraksts

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.54	2.54	2.54	17.7	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.54	2.54	2.54	7.4	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.54	2.54	2.54	12.2	-
4	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	0.4	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	8.8	-
6	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	0.4	-
7	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	9.9	-
8	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	1.0	-
9	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	2.5	-
10	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	3	2.6	2.6	2.6	7.2	-
11	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	3	2.6	2.6	2.6	3.3	-

Novērtējamais dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā un estētiskajā stāvoklī. Sienas – tapetes, krāsotas vai bez apdares; griesti – krāsoti vai bez apdares; grīdas – linolejs, lamināts; ārdurvis – dzelzs, logi – pakešu. Vannas istabā grīda un sienas – flīzes, griesti – krāsoti. Vairākās dzīvokļa telpās uz griestiem un sienu augšējām daļām ir redzamas mitruma pēdas.

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 **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:

- Blakus atrodas visi minimāli nepieciešamie infrastruktūras objekti
- Blakus sabiedriskā transporta pieturvietā, regulāri reisi uz Jelgavu un Rīgu

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Mitruma pēdas uz dzīvokļa sienām un griestiem
- Zemes zem mājas domājamās daļas neietilpst īpašuma sastāvā

16. Novērtēšanas pieejas

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

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

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

17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:



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

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo Īpašumu un salīdzināmiem Īpašumiem.


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

18. Salīdzināmo objektu īss apraksts


Salīdzināmais objekts Nr. 1

 	Adrese:	1. maija iela 6 – 7, Emburga, Salgales pagasts, Jelgavas novads
	Kopējā platība, m²:	81,5
	Istabu skaits:	3
	Ēka/projekts:	1986.gadā celta ķieģeļu / paneļu māja
	Novietojums ēkā:	2/2
	Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
	Pārdošanas datums:	11.05.2021.
	Cena:	18 000,- EUR
	Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāvā

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Adrese:	Zaļā iela 1 – 7, Oglaine, Vircavas pagasts, Jelgavas novads
	Kopējā platība, m²:	71,6
	Istabu skaits:	3
	Ēka/projekts:	1977.gadā celta dzelzsbetona paneļu māja
	Novietojums ēkā:	2/2
	Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
	Pārdošanas datums:	26.08.2021.
	Cena:	16 000,- EUR
	Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāvā

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Adrese:	Dārza iela 17 – 2, Eleja, Elejas pagasts, Jelgavas novads
	Kopējā platība, m²:	71,6
	Istabu skaits:	3
	Ēka/projekts:	1977.gadā celta dzelzsbetona paneļu māja
	Novietojums ēkā:	1/3
	Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs/labs
	Pārdošanas datums:	28.12.2021.
	Cena:	22 000,- EUR
	Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāvā

19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamo īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	18 000			16 000			22 000		
Platība, m2	70,8	81,5			71,6			73,1		
Cena par m2, EUR	---	220,86			223,46			300,96		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	11.05.2021.	5%	11,04	26.08.2021.	5%	11,17	28.12.2021.	3%	9,03
Koriģējamā vērtība:	---	231,9			234,63			309,99		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	11,73	Nedaudz labāks	-5%	-15,5
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
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	---	Nedaudz lielāks	3%	6,96	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Projekta kvalitāte, dzīvokļa plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	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	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-15,5
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-11,6	Nedaudz labāks	-5%	-11,73	Labāks	-15%	-46,5
Zemes domājamās daļas īpašuma tiesības		Ir īpašumā	-5%	-11,6	Ir īpašumā	-5%	-11,73	Ir īpašumā	-5%	-15,5
<i>Kopējā korekcija par m2, EUR</i>		215,66	-7%	-16,24	222,9	-5%	-11,73	216,99	-30%	-93
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	218,52									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	15 500									

20. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

15 500,- EUR
(Piecpadsmit tūkstoši pieci simti euro)

21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

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

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

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

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

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

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

Ka 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: _____
(Mareks Miķelsons)

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

Sertificēts vērtētājs: _____
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

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

22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000569424 - 11

Kadastra numurs: 54569000561

Svirlaukas iela 20 - 11, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 11.		70.8 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 54560100316001). <i>Zurn. Nr. 300005597010, lēmums 09.05.2022., tiesnese Ligita Birkhāne</i>	708/11503	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.	1	
1.2. Pamats: 2018.gada 19.decembra Ministru kabineta rīkojums Nr.686, 2019.gada 7.marta Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" izziņa Nr.1.14/2655, 2022.gada 2.maija nostiprinājuma lūgums. <i>Zurn. Nr. 300005597010, lēmums 09.05.2022., tiesnese Ligita Birkhāne</i>		

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Dace Šmēdiņa. Pieprasījums izdarīts 31.05.2022. 10:48:32.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:..... 54560100316001011
Nosaukums:..... Dzīvoklis
Adrese:..... Svirlaukas iela 20 - 11, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:..... 16.08.2018

Izdrukas ID: 390002570208	Izdrukas datums: 25.03.2022	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:... 54560100316001011

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:... Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:... 54560100316001

10.1.1. Adrese:.....Svirlaukas iela 20, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):..... 1594.7

10.1.5. Apbūves laukums (m²):..... 536.1

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:..... 3

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:..... 1

10.1.8. Telpu grupu skaits:..... 24

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:..... 1985

10.1.11. Nolietojums (%):..... 11

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:..... 19.08.2018

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:..... 16.08.2018

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

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

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

..... 54560100316

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:... 54560100316001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 54560100316001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktīvais veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona bloki (lentveida)	Dzelzsbetona bloki	Nav	1985	7
Ārsienas un karkasi	Keramzītbetona paneļi, Ķieģeļu mūris (1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā)	Keramzītbetona paneļi, Māla ķieģeļi	Nav	1985	12
Pāsegumi	Dzelzsbetona paneļi	Dzelzsbetona paneļi	Nav	1985	7
Jumts (nesošā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneļu klājs virs bezspāru jumta konstrukcijām	Dzelzsbetona paneļi	Nav	1985	10
Jumts (segums)	Ruberoīds	Ruberoīds	Nav	1985	30

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 54560100316001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	536.1 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	1594.7 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	5478 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu... 54560100316001011

14.1.1. Kopējā platība (m²)..... 70.8

Izdrukas ID: 390002570208	Izdrukas datums: 25.03.2022	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	60.3
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	37.3
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	23
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	10.5
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	54560100316001011
16.1.1. Adrese:.....	Svirlaukas iela 20 - 11, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	3
16.1.5. Telpu skaits:.....	11
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	70.8
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	16.08.2018
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	54560100316001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	54560100316

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	54560100316001011
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	3	2.54	2.54	2.54	17.7	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	3	2.54	2.54	2.54	7.4	Nav
3	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	3	2.54	2.54	2.54	12.2	Nav
4	Sienas skapis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	0.4	Nav
5	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	8.8	Nav
6	Sienas skapis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	0.4	Nav
7	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	9.9	Nav
8	Tualete	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	1	Nav
9	Vannas istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	2.5	Nav
10	Lodžija	3 - Dzīvokļa ārtelpa	3	2.6	2.6	2.6	7.2	Nav
11	Lodžija	3 - Dzīvokļa ārtelpa	3	2.6	2.6	2.6	3.3	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	54560100316001011
--	-------------------

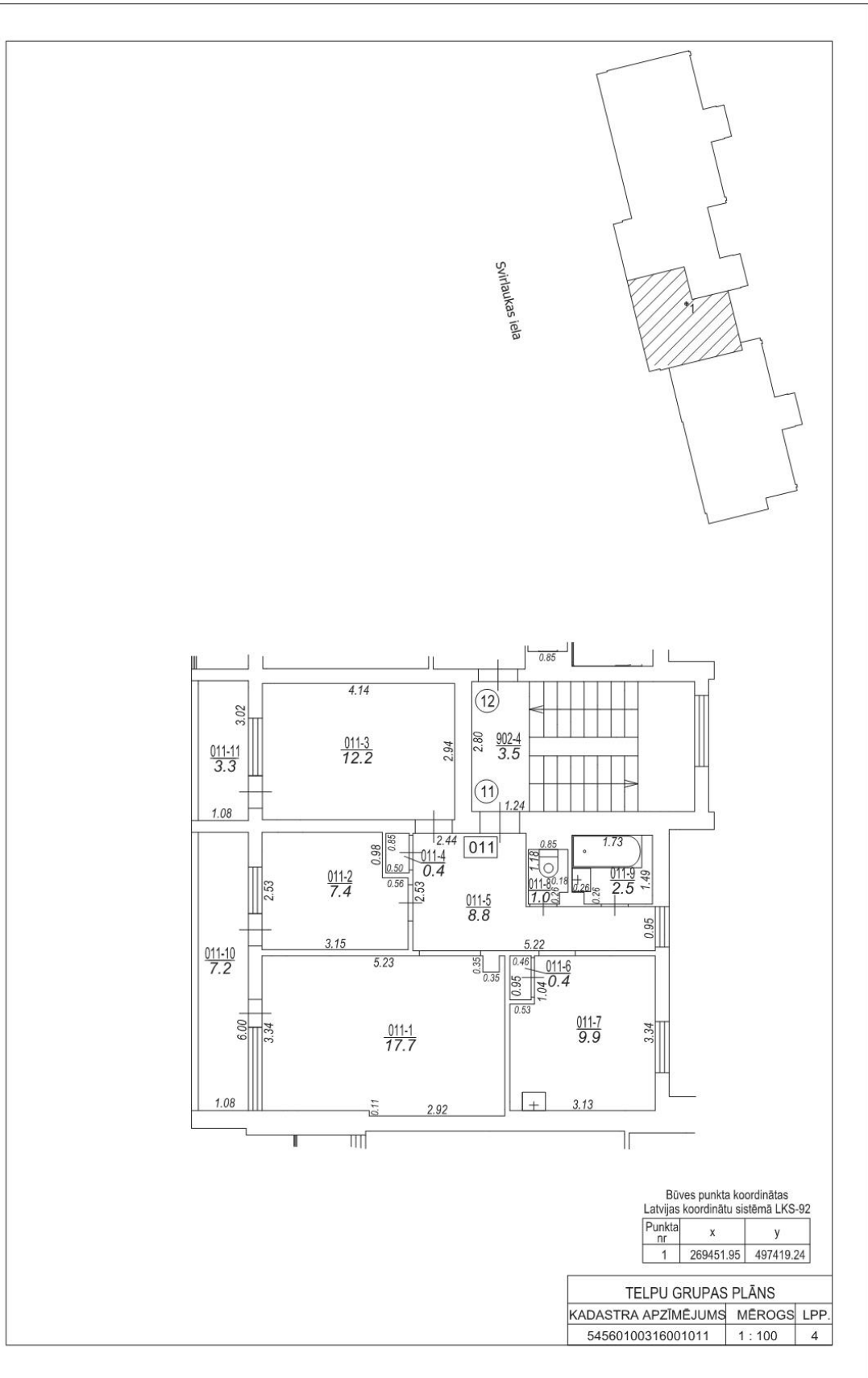
Reģistrētie labiekārtojumi		Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts	
Gāzes apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts	
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts	
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts	
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:.....	16.08.2018
-------------------------------------	------------

Izdrukas ID: 390002570208	Izdrukas datums: 25.03.2022	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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



54560100316001_20180816_EF_1



54560100316001_20180816_EF_2



5

54560100316001_20180816_EF_3



54560100316001_20180816_EF_4



6



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
54569000561	-	3390	100000569424	Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	11
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3390
Kopplatība:	70.80
Platības mērvienība:	m ²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
54560100316001011	Svirlaukas iela 20 - 11, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031	3002

Kadastrālā vērtība (EUR):	3002
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3084 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	11
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.08.2018
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	70.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	70.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	60.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	37.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	23
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	10.5
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	3	2.54	2.54	2.54	17.7	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.54	2.54	2.54	7.4	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.54	2.54	2.54	12.2	-
4	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	0.4	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	8.8	-
6	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	0.4	-
7	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	9.9	-
8	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	1.0	-
9	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.54	2.54	2.54	2.5	-
10	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	3	2.6	2.6	2.6	7.2	-
11	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	3	2.6	2.6	2.6	3.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 16.08.2018

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
54560100316001	Svirlaukas iela 20, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jēlgavas nov., LV-3031	388.19	708/11503	-

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
--------------------------	----------------------------	-----------------	------------------	------------------------------------	--------

40003192154	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"	1/1	juridiska persona	54569000561	Krišjāna Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1010
Zemesgrāmata					
Nosaukums		Lēmuma datums		Lēmuma pamatojums	
Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmata		09.05.2022		-	
Dokumenti					
Dokumenta veids		Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde	
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju		21.03.2022	1.17/2553	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA	
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa		07.03.2019	1.14/2655	Privatizācijas agentūra VAS	

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

KOMERCREĢISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

 Stūrmane Sanita



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

C 015804



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

SIA «VGG Ekspertu grupa»
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2020. gada 22. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrim

datums


A. Kandeļa

LĪVA Kompetences
uzraudzības biroja vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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

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



Līguma darbības periods

No **23.09.2021** plkst. 09:16 līdz **03.08.2022** plkst. 23:59
Noslēgšanas datums: 27.07.2021, pēdējo izmaiņu veikšanas datums: 23.09.2021
Retroaktīvais datums: **04.08.2021**
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

Apdrošinājuma ņēmējs

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

Apmaksas nosacījumi

Kopējā prēmija: 550.92 EUR (Pieci simti piecdesmit euro un 92 centi)
Prēmija apmaksai: 55.99 EUR (Piecdesmit pieci euro un 99 centi)
Apmaksas termiņš: 30.09.2021
Bankas rekvizīti: Luminor Bank AS Latvijas filiāle LV93RIKO0002013051362
AS SEB Banka LV60UNLA0050002300708
AS Swedbank LV13HABA0551008461190
AS Citadele banka LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts LV38LPNS0001001855899
Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits: **711 500 EUR**
Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **711 500 EUR**
Pašrīskis: **1 000 EUR**

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:
Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 06
Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr. 58.03
Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"
Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"
Klauzula Nr.NĪ1 "Nekustama īpašuma nomnieku/īpašnieku civiltiesiskā atbildība"
Klauzula Nr.PR1 "Apdrošinātā izdevumi par reputācijas atjaunošanu"
Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"
Klauzula Nr.VP1 "Atbildība par pēkšņu un neparedzētu vides piesārņojumu"
Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atļidzināti	VIP segums / Apakšlimits
<input checked="" type="checkbox"/> tiek apdrošināts	
Tiešie finansiālie zaudējumi	<input checked="" type="checkbox"/>
Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu	<input checked="" type="checkbox"/>
No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi	<input checked="" type="checkbox"/>
Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju	<input checked="" type="checkbox"/>
Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa	<input checked="" type="checkbox"/>
Tiesāšanas izdevumi	<input checked="" type="checkbox"/>
Glābšanas izdevumi	<input checked="" type="checkbox"/>
Ekspertīzes izdevumi	<input checked="" type="checkbox"/>

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

Lappuse 1 no 3



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 92

Pēteris Strautmanis

vārds, uzvārds

300180-11224

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2005. gada 22. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2020. gada 23. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors