Nekustamā īpašuma

"Laukmaļi", Valgundes pagasts, Jelgavas novads

Tirgus vērtības aprēķins

2022.gads
Rīga

VCG ekspertu grupa
SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

LV40003554692
info@eksperti.lv
Tālr.: +371-67229008
Kr. Barona iela 31, Rīga, LV-1011, Latvija
AS Swedbank, konts Nr. LV77HABA0551024658165

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

2022.gada 02.decembris

Par nekustamā īpašuma
"Laukmaļi", Valgundes 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 **zemes gabala 2460 m²** platībā, **dzīvojamās mājas** (kadastra apzīmējums 5486 003 0002 001) **108,2 m²** platībā un pagraba (kadastra apzīmējums 54860030002002) 11,4 m² platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Valgundes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **12** ar kadastra Nr. **5486 003 0002**.
Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.
Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 24.novembrī**.
Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

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

35 500,- EUR
(Trīsdesmit pieci tūkstoši pieci simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtne, 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

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. Dzīvojamās mājas plāns 14

8. Vērtības definīcija 14

9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori 15

10. Tirgus analīze 16

11. Atrašanās vieta 17

12. Zemes gabala īss apraksts 17

13. Dzīvojamās mājas īss apraksts 18

14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze 19

15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību 19

16. Novērtēšanas pieejas 20

17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 20

18. Salīdzināmo objektu īss apraksts 21

19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju 23

20. Iegūtā vērtība 24

21. Neatkarības apliecinājums 24

22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi 25

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	**"Laukmaļi", Valgundes pagasts, Jelgavas novads**
Kadastra Nr.:	**5486 003 0002**
Īpašnieks:	**SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154**
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas **Valgundes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **12**
Zemes platība:	**2460 m^2**
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	**1**
Dzīvojamās mājas platība:	**108,2 m^2**
Palīgēkas platība:	11,4 m^2
Esošais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Vērtējuma pasūtītājs:	SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”
Vērtējuma mērķis:	**Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	**35 500,- EUR (Trīsdesmit pieci tūkstoši pieci simti euro)**
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	**2022.gada 24.novembrī**
Piezīmes:	**Uz zemes gabala atrodas ēka 004 – siltumnīca, kas nav iekļauta novērtējamā īpašuma sastāvā, bet tās lietotājs ir norādīta fiziska persona. Vērtējumā tiek pieņemts, ka ēkas atrašanās uz novērtējamā zemes gabala neietekmē tā tirgus vērtību.**

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. Piebraucamais ceļš

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

Piekļūšana pie novērtējamā īpašuma pa servitūta ceļu. Līdz pašvaldībai piederošam ceļam ~ 150 m, informācijas avots: VZD kadastra informācijas sistēma.

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē

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

6. Foto attēli

Mājas fasāde

Mājas fasāde

Mājas fasāde

Mājas fasāde

Mājas fasāde

Mājas fasāde

Mājas fasāde

Mājas iekštelpas

Mājas iekštelpas

Mājas iekštelpas

Mājas iekštelpas

Mājas iekštelpas

Mājas iekštelpas

Mājas iekštelpas

Mājas iekštelpas

Mājas iekštelpas

Mājas iekštelpas

Mājas iekštelpas

Mājas iekštelpas

Mājas iekštelpas

Mājas iekštelpas

Mājas iekštelpas

Mājas iekštelpas

Mājas iekštelpas

Pagalms

Pagalms

Pagalms

Pagalms

Pagalms

Pagalms

Pagalms

Pagalms

Pagalms

Pagalms

Skats uz īpašumu no ceļa

Skats uz īpašumu no ceļa

Piebraucamais ceļš

Piebraucamais ceļš

7. Dzīvojamās mājas 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 **2022.gada 24.novembrī**.

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 uzskatītās 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.

10. Tirgus analīze

Pēdējo pāris gadu laikā notikušie darījumi ar savrupmājām Valgundes pagastā:

Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Veids
Jaunsteķi, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	29/04/2022	1998	2		209	13 000	185 000	885	Privātmāja
Tīreļa iela 37, Tīreļi, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	09/05/2021	2021	1		113	5 046	65 000	574	Privātmāja
Bērzu iela 15, Vītoliņi, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	07/10/2022	2002	2		357	3 600	45 000	126	Privātmāja
Strauti, Tīreļi, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	24/10/2022	1996	2		101	8 600	59 000	586	Privātmāja
Brikšņi, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	18/03/2022	2019	1		104	4 997	50 000	479	Privātmāja
Ūpji, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	10/09/2021	2004	2		99	44 900	117 000	1 179	Privātmāja
Vecauziņas, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	15/02/2022	1930	1		96	4 160	20 000	208	Privātmāja
Celtnieku iela 25A, Valgunde, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	13/07/2022	1971	2		116	13 000	65 000	563	Privātmāja
Celtnieku iela 25, Valgunde, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	05/05/2021	1960	1		76	8 482	30 000	393	Cits
Eglītes, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	26/05/2021	1932	1		67	34 000	18 000	270	Privātmāja
Kuršu iela 1, Vītoliņi, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	10/05/2021	2008	2		235	1 730	125 000	531	Privātmāja
Cerības, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	21/04/2021	1990	1		118	14 000	20 000	169	Lauksaimniecībai
Jaunsteķi, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	25/05/2021	1998	2		213	13 000	105 000	493	Privātmāja
Dimzas, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	16/06/2021	1910	1		55	11 030	6 000	110	Privātmāja
Mehanizatoru iela 9, Vītoliņi, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	09/03/2021	1879	1		83	2 992	32 000	387	Privātmāja
Paučas, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	15/03/2021	1924	1		97	66 000	6 016	62	Privātmāja
Klusā iela 3, Tīreļi, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	06/08/2021	1990	1		84	6 000	50 000	597	Privātmāja
Rāmavas, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	30/09/2021	1950	1		66	40 000	80 000	1 218	Privātmāja

11. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Jelgavas novadā, Valgundes pagasta apdzīvotā vietā Zvīguļi, kas ir novietots starp Rīgas – Liepājas šoseju un Lielupi.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie novērtējamā īpašuma var piekļūt pa zemes seguma servitūta ceļu. Līdz grants seguma pašvaldības ceļam ~ 150 m, līdz asfaltētai Rīgas – Liepājas šosejai ~ 800 m, pa kuru kursē starppilsētu autobusi.
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtne – pārsvarā savrupmāju apbūve. Tuvākie infrastruktūras objekti atrodas Kalnciemā ~ 10 km attālumā no vērtējamā īpašuma.

12. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	**2460 m^2**
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	**01.01.2022.**
Zemes kadastrālā vērtība:	**2441,- EUR**
Apgrūtinājumi:	—
Uzlabojumi:	Augļu koki un krūmi
Pieejamās komunikācijas:	Elektrība
Konfigurācija:	Neregulāras formas
Reljefs:	Līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Lauksaimniecības zeme
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas
Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):	Minimāli

13. Dzīvojamās mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	**5486 003 0002 001**
Stāvu skaits ēkā:	1
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1930.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	VZD nav reģistrēts, vērtējumā tiek pieņemts, ka māja pēc uzcelšanas ir tikusi nodota ekspluatācijā.
Kapitālā remonta gads:	Nav zināms
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022.
Ēkas kadastrālā vērtība:	6710,- EUR
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs / slikts
Tehniskie parametri:	
Būves apbūves laukums:	138,6 m^2
Būvtilpums:	329 m^3
Būves kopējā platība:	**108,2 m^2**
Ārpuse & konstrukcijas:	
Pamati:	Betons
Ārsienas:	Cits neklasificēts materiāls
Pārsegumi:	Kokmateriāli
Jumts:	Azbestcements
Ārdurvis:	Koka
Logi:	Standarta
Inženiertehniskais aprīkojums:	
Apkure:	Krāsns
Elektrība:	Centralizētie tīkli
Gāze:	——
Kanalizācija:	——
Ūdens:	——
Iekšējā apdare:	
Iekšējās apdares īss raksturojums:	Uz apskates brīdi māja netiek apdzīvota, tās iekšējā apdare ir nolietojusies, virtuvē grīdas segums ir sapuvis un tuvu iebrukšanai
Tehniskais stāvoklis:	Slikts

Piezīmes: Palīgēkas detalizēts apraksts netiek veikts, jo tās atrašanās vērtējamā objekta sastāvā būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

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

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

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

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

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

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

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

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

15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Īpašums atrodas ainaviskā vietā, tuvu Lielupe
- Īpašums atrodas tuvu maģistrālajam autoceļam Rīga - Liepāja

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Infrastruktūras objekti atrodas salīdzinoši tālu no vērtējamā īpašuma
- Dzīvojamās mājas iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī

16. Novērtēšanas pieejas

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

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

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

17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

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

Atrašanās vieta:	**Klusā iela 3, Tīreļi, Valgundes pagasts, Jelgavas novads**
Zemes platība:	6000 m^2
Ēkas platība:	83,8 m^2
Inženierkomunikācijas:	Elektrība, vietējais ūdens un kanalizācija, krāsns apkure
Ēkas tehniskais stāvoklis:	Labs
Piekļūšanas iespējas:	Labas
Pārdošanas datums:	06.08.2021.
Cena:	**50 000,- EUR**
Piezīmes, palīgēkas:	1990.gadā celta ķieģeļu māja un pirts

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	**Celtnieku iela 25, Valgunde, Valgundes pagasts, Jelgavas novads**
	Zemes platība:	8482 m^2
	Ēkas platība:	76,3 m^2
	Inženierkomunikācijas:	Elektrība
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Ļoti slikts
	Piekļūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	05.05.2021.
	Cena:	**30 000,- EUR**
	Piezīmes, palīgēkas:	1960.gadā celta koka / mūra māja un 3 palīgēkas

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	**Ameteri, Tīreļi, Valgundes pagasts, Jelgavas novads**
	Zemes platība:	3000 m^2
	Ēkas platība:	120,0 m^2
	Inženierkomunikācijas:	Elektrība, vietējais ūdens un kanalizācija, krāsns apkure
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs / labs
	Piekļūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	06.01.2020.
	Cena:	**45 000,- EUR**
	Piezīmes, palīgēkas:	1970.gadā celta koka / mūra māja un 9 palīgēkas

19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	50 000			30 000			45 000		
Ēkas platība, m2	108,2	83,8			76,3			120		
Zemes platība, m2	2460	6000			8482			3000		
Vērtības koriģēšana	**Raksturojums**	**Raksturojums**	**%**	**EUR**	**Raksturojums**	**%**	**EUR**	**Raksturojums**	**%**	**EUR**
Pārdošanas laiks	---	06.08.2021.	3%	1500	05.05.2021.	5%	1500	06.01.2020.	10%	4500
Koriģējamā vērtība		**51 500**			**31 500**			**49 500**		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	1575	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Nedaudz sliktāks	5%	2575	Nedaudz sliktāks	5%	1575	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtējā apbūve, ainaviskums	---	Nedaudz sliktāks	5%	2575	Nedaudz sliktāks	5%	1575	Atbilst	0%	0
Ēkas arhitektoniskais risinājums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas lielums	---	Nedaudz mazāks	5%	2575	Nedaudz mazāks	5%	1575	Nedaudz lielāks	-5%	-2475
Celtniecības materiālu kvalitāte	---	Nedaudz labāks	-5%	-2575	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-2575	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-2475
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	---	Daudz labāks	-15%	-7725	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-2475
Infrastruktūra, rajona morālais novecojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikācijas	---	Nedaudz labāks	-5%	-2575	Nedaudz sliktāks	5%	1575	Atbilst	0%	0
Funkcionalitāte, izmantošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums/vērtība	---	Lielāks	-10%	-5150	Lielāks	-10%	-3150	Nedaudz lielāks	-3%	-1485
Piekļūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Palīgēkas, papildus aprīkojums	---	Nedaudz labāks	-5%	-2575	Nedaudz labāks	-5%	-1575	Labāks	-10%	-4950
Koriģētā vērtība, EUR		**36 100**	*-30%*	*-15450*	**34 700**	*10%*	*3150*	**35 600**	*-28%*	*-13860*
Noteiktā vērtība noapaļota, EUR	**35 500**									

20. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir: **35 500,- EUR**
(Trīsdesmit pieci tūkstoši pieci simti euro)

21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

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

Ka ne mana nodarbošanās, ne 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.

Vērtētāja asistents: _____
(Mareks Miķelsons)

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

22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Inventarizācijas lietu kopijas
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Inventarizācijas lietu kopijas
- 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

Valgundes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 12

Kadastra numurs: 54860030002

Nosaukums: Laukmaļi

"Laukmaļi", Valgundes pag., Jelgavas nov.

Nodalījuma aktualizēts (19.09.2022., 400001440353) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa *Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali*	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals aptver kopā 0,246 ha, no tā 0,171 ha lauksaimniecībai, izpildot kadastrālo uzmērīšanu zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta. Uz zemes gabala atrodas ēkas: dzīvojamā ēka - 65,3 m2 un pagrabs - 11,4 m2. ***Žurn. Nr. 860184, lēmums 22.11.1994., tiesnese Teiksma Korsaka*** ***Aktualizēts*** ***Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.1, 2.2, 2.3 (400001440353)***		0.246 ha
2.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 54860030002).		2460 m²
2.2. Būve (kadastra apzīmējums 54860030002001).		
2.3. Būve (kadastra apzīmējums 54860030002002). ***Precizēts 19.09.2022., Žurn. Nr. 400001440353, tiesnese Inese Trēde***		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Uz Jelgavas rajona Valgundes pagasta padomes 11.10.94. sēdes protokola izraksta Nr.6/4-1, Latvijas hipotēku un zemes bankas 10.11.94. līguma par zemes izpirkšanu Nr.1/3974 un pirkuma-pārdevuma līguma, apliecināta Jelgavas valsts notariāta kantorī 08.01.88., reģistra Nr.3-21, pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības GUNARDAM TIMERMANIM, dzim.1931.g., Madonas raj., personas kods 071231-10069, summa: zemei - Ls 47,70 (četrdesmit septiņi lati un 70 santīmi), ēkām - Ls 3084,93 (trīs tūkstoši astoņdesmit četri lati un 93 santīmi). ***Žurn. Nr. 860184, lēmums 22.11.1994., tiesnese Teiksma Korsaka***	1	
2.1. Īpašnieks: SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU "CITADEL CAPITAL", personas kods 40003887681.	1	
2.2. Persona: GUNARDS TIMERMANIS, personas kods 071231-10069. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3. Pamats: 2011.gada 23.janvāra pirkuma līgums Nr.20110429-1. ***Žurn. Nr. 300003043593, lēmums 24.05.2011., tiesnese Laila Gulbe***		7000.00 LVL
3.1. Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Citadel Capital", reģistrācijas numurs 40003887681. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154.	1	
3.3. Pamats: 2020.gada 8.maija Uzņēmumu reģistra lēmums Nr.6-12/49319, 2022.gada 30.augusta akts par valstij piekrītošā nekustamā īpašuma nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā. ***Žurn. Nr. 300005689317, lēmums 19.09.2022., tiesnese Inese Trēde***		

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 26.10.2022. 14:50:59.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa 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.

4

Forma A

LATVIJAS REPUBLIKA

Jelgavas rajona Valgundes pagasta

Gunarda Timermaņa

saimniecības „Laukmaļi"

Zemes kadastra Nr. 54860030002

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Valgundes pagasta 1993. gada 27. oktobra zemes komisijas slēdzienam - protokols Nr. 351.

Plāns sastādīts pēc 1994. gada zemes robežu ierādīšanas materiāliem mērogā 1:1000

Zemes kopplatība ir 0.246 ha

Zemes īpašums reģistrēts _____ zemes grāmatu nodaļas _____ zemes grāmatā _____ gada _____

Nodalījuma (folijas) Nr. _____

Nodaļas priekšnieks : _____

VALSTS ZEMES DIENESTS

Jelgavas nodaļa

Nodaļas priekšnieks		T. Zvaigznons	19.09.94.

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS JELGAVAS NODAĻA

EKSPLIKĀCIJA

Zemes gabalu Nr.	Kopplatība, ha	TAI SKAITĀ								No l/s izm. zemēm	
		Zem ēkām un pagalmiem	Tīrumi un atmatas	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības	Meži	Krūmāji	Parējās zemes	Nosusinātas	Ar stacionārām laistīšanas iekārtām
	0.246	0.075	0.125	0.046	–	–	–	–	–	0.171	–

ZEMES IZVIETOJUMA SHĒMA

ROBEŽU APRAKSTS

No A līdz B saimniecības „Lauka-Lediņi" zeme
" B " A saimniecības „Balgaļi" zeme

Kontūru fotokartes Nr. 5243
Nr. zemesierīcības projektā
Valsts zemes dienesta uzskaitē
Nr. 260
1994 g. "19." septembrī
Nodaļas vad.

Nr. zemes ierīcības projektā 4 30

Valsts zemes dienesta
Jelgavas nodaļa

Inženieris		A. Priede	01.09.94.

INFORMĀCIJA IEVADĪTA KADASTRA REGISTRĀ
Operators Bērtukapteine
parakstis vārds, uzvārds
2002.g. 12. jūnijā

INVENTARIZĀCIJAS LIETA
ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ ДЕЛО

№_____

Pilsēta, pilsētciemats / Город, горпоселок — район / rajons: Jelgavas

iela, prosp. / улица, просп. — mājas / дом №: Laukmeņi 4

ciema padome / сельсовет: Valgundes — māju nos. / хутор квартал: Balgaļi-2

kvartāls / квартал №_____ grupa / группа №_____ grunts / грунт _____

П/о «П» Цесисская тип. 1818—150.000

Īpašnieku kategorija Категория владельца	NAMĪPAŠUMA KARTĪTE КАРТОЧКА НА ДОМОВЛАДЕНИЕ	Veidlapa Форма № 1A

Uz zemes gabala atrodošos celtņu īpašnieki — Владельцы строений, находящихся на земельном участке

Datums Дата записи	Īpašnieka uzvārds, vārds un tēva v. Фамилия, имя, отчество владельца	Ideālā daļa Идеальная часть	Dokumenti, kas nosaka īpašuma tiesības Документы подтверждающие право собственности
18.12.87	~~ĒKA CONOTA PĀR-DOŠANAI PRIVĀTAI PERSONAI~~		~~[illegible] pārdošanai~~ privātai personai
16.11.89.	Timermanis Ģunards Arturs d.	1 iss.	Pērkuma-pārdevuma līgums no 1988.g. 8.janvāra reģ. № 3-21

PLĀNA EKSPLIKĀCIJA CELTNEI Nr. 1

Rajons Jelgavas pilsēta _____ pagasts Valgundes

iela _____ Nr. _____ saimniec. nosaukums „Balgaļi-2"

Ieraksta datums	Stāvs	Dzīvokļa Nr.	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Faktiskā telpu izlietošana	Laukums pēc iekšējiem izmēriem, m² — ēkas kopējā platība	no tā: dzīvojamā platība	lietderīgā platība	saimniec. telpu platība			palīglaukums	Telpu iekšējais augstums
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4.10.94	I		1	dzīv. ist.		16.3	16.3	16.3					2.20
			2	-"-		14.8	14.8	14.8					
			3	-"-		10,3	10,3	10,3					
			4	virtuve		15.6		15.6					
			5	kāpnes		3.0		3.0					
			6	gait.		3.2		3.2					
			7	prolok.		1.1		1.1					
			8	gait.		1.0		1.0					
			9	garaža		22.8			22.8				
			10	kāpnes		11.8	-			11,8			
			11	nožogums		8.3			8.3				2.10/0.60
					Kopā	108,2	41,4	65,3	31,1	11.8			
					Lit 2								
			1	pagrabs		7.6							1.95
			2	-"-		3.8							
					Kopā	11,4							

Izpildītājs _____ paraksts _____

SIA «Druka» 1219 10 000

Grupa (kvartāls) .....

Grunts (lauks) .....

Inventarizācijas plāns —

zemes gabalam VALGUNDES P. [illegible] (ciemam) JELGAVAS rajonā

LAUKMAĻI

BALGAĻI 2 [illegible]

Inventarizators ..... [signature]

Rasēja .....

Kontrolieris .....

Mērogs 1:500

4. " 10 " 94.

Stāvā plāns
VALGUNDES P.
JELGAVAS
LAUKMAĻI
H = 2.15; 2.20
Mērogs 1:100

Stāva plāns

ēkai № 2

VALGUNDES pagasts (novads) JELGAVAS rajonā

LAUKMAĻI

~~BALGAĻI~~ 1-2

I Stāvs

H= 1,95

Mērogs 1:100

Inventarizators

Kontrolieris

4. 10 1994.

0712 3110069 0030002

Zemes gabala eksplikācija (kv. m) — Экспликация земельного участка (кв. м)

Ieraksta datums Дата записи	Visas zemes gabala īlaukums Площадь всего земельного участка	Tai skaitā — В том числе: apbūv. īauk. застроен. площадь	dvor pagalms	sakņu dārzs огород	augļu dārzs сад	pārējie прочие	Zemes gabals izdalīts ar lēmumu Участок выделен решением	Papildus gabals Добавочный участок: lēmums решение	platība площадь
18.12.84		48							

Uz zemes gabala atrodošās celtnes — Строения находящихся на земельном участке

Nr. liters Литер или №	Celtnes nosaukums Наименование строения	Materiāls — Материал: sienu стен	jumta кровли	Stāvu skaits Этажность	Apbūvēt. īaukums m² Застроен. площадь кв. м.	Augstums Высота	Tilpums m³ Объем куб. м	Atjaunošanas vērtība Rbļ. Восстановит. стоимость в руб.	Nolietošanās % износа	Pašreizējā vērtība Rbļ. Действительная стоимость в рублях
1	~~Dzv. ēka~~	dēli arp.	šifers	1	32.2	2.45	79	2534	70	760
1*	~~Neftnieris~~	dēli	—	1	8.3	1.65	14	307	80	61
2	~~Šķūnis~~	dēli	šifers	1	6.1	1.6	10	81	80	16
3	~~Aizsega~~	dēli	—	1	1.5	1.8	3	182	80	36
1	Dzv. ēka	j. mat.	šifers	1	129.1	2.45	316	55,86	11	49.71
1*	(Neftnieris) Pūtnītne	kārš.	—	1	9.5	1.35	13	1.06	—	1.06
					138,6		329			
2	Pagrabs	mūra	—	1	12.0	2.20	26	5,26	30	3,68
3	Malkas nojume	dēli	šifers	1	14.4			1.61	20	1.29

Ēku un izbūvju vērtības rubļos — Стоимость строений и сооружений в рублях

Nosaukums Наименование	Atjaunošanas vērtība Восстановительная стоимость	Pašreizējā vērtība Действительная стоимость	Atjaunošanas vērtība Восстановительная стоимость	Pašreizējā vērtība Действительная стоимость	Atjaunošanas vērtība Восстановительная стоимость	Pašreizējā vērtība Действительная стоимость	Atjaunošanas vērtība Восстановительная стоимость	Pašreizējā vērtība Действительная стоимость
	1984	1984	1984	1984				
Pamatceltnes Основные строения	2841	821	3082,22	2749,20				
Palīgceltnes Вспомогат. строен.	263	52	372,01	269,13				
Īzbūves Сооружения	—	—	66,60	66,60				
KOPĀ — ВСЕГО	3104	873	3520,83	3084,93				
Izpildīja: Исполнил:	198~~7~~ g./r. 18.12		198~~4~~ g./r. 4.10		198__ g./r.		198__ g./r.	
Pārbaudīja: Проверил:								

Uz zemes gabala atrodošās izbūves

Сооружения находящиеся на земельном участке

Ieraksta datums Дата записи	Liters Литер	Nosaukums Наименование	Materiāls Материал	Izmēri — Размеры: garums длина	augstums высота	laukums м² площадь	tilpums м³ объем	Atjaunošanas vērtība Восстановительная стоимость: vienība ед. изм.	kopējā общая	Nolietoš. % % износа	Patreizējā vērtība Действительная стоимость
4.10.94	I	[illegible]	[illegible]	12				14.75 / 18.14	0.97	–	0.97
	II	[illegible]	„Kamīņ"					52.-	0.26	–	0.26
									1.23	–	1.23

Sastādīts — Составлено	Izmaiņas ienestas — Изменения внесены		
198 94 g./г. « 4 » 10	198___ g./г. «___»_____	198___ g./г. «___»_____	198___ g./г. «___»_____
Inventarizators: Инвентаризатор:			
Kontrolieris: Контролер:			

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
54860030002	Laukmaļi	9316	12	Valgundes pagasts, Jelgavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	9316
Kopplatība:	0.2460
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	9316 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	9190 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	9316 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	9190 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
54860030002	1/1	2441	"Laukmaļi", Valgundes pag., Jelgavas nov., LV-3017

Kadastrālā vērtība (EUR):	2441
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2460
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2441 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2550 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
54860030002001	1/1	6710	"Laukmaļi", Valgundes pag., Jelgavas nov., LV-3017	dzīvojamā ēka
54860030002002	1/1	165	"Laukmaļi", Valgundes pag., Jelgavas nov., LV-3017	pagrabs
54860030002004	1/1	113	"Laukmaļi", Valgundes pag., Jelgavas nov., LV-3017	siltumnīca

Kadastrālā vērtība (EUR):	113
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	113 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	271 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	16.7
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1998
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	01.07.2000
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Cits neklasificēts materiāls
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	18.7
Būvtilpums:	31.0
Kopējā platība (kv.m.):	16.7
Nolietojums (%):	10
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	54860030002004-01

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Adrese
fiziska persona	-	1/1	-	-

Īpašumtiesību statuss:	Lietotājs

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	18.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Laukums	-	16.7 kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	31.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Namīpašuma uzskaites kartīte	16.11.1989	-	Valsts tehniskās inventarizācijas birojs

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Neklasificēts	-	-	-	-	10

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2460
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1710
t.sk. Aramzemes platība:	0.1250
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0460
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.1710
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:	0.0750
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.2460	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
ierādīšana	Andrejs Priede	01.09.1994

Reģistrētās atzīmes:	

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
54860030002001	1/1	6710	"Laukmaļi", Valgundes pag., Jelgavas nov., LV-3017	dzīvojamā ēka

Kadastrālā vērtība (EUR):	6710
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	6710 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6341 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	108.2
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārsienām
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1930
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	04.10.1994

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	108.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	108.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	108.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	108.2
Dzīvojamā platība (kv.m.):	41.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	66.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	25
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese

54860030002001001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	6710
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	6710 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6341 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	11
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	04.10.1994
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	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.2	-	-	16.3	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.2	-	-	14.8	-
3	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.2	-	-	10.3	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	-	-	15.6	-
5	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	-	-	3.0	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	-	-	3.2	-
7	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	-	-	1.1	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	-	-	1.0	-
9	Garāža	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	-	-	22.8	-
10	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	-	-	11.8	-
11	Noliktava	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.1	-	-	8.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde		

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	138.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	329.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Betons	-	1930	-	10
Ārsienas un karkasi	Cits neklasificēts materiāls	-	1930	-	30

Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1930	-	30
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1930	-	10

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde		

54860030002002	1/1	165	"Laukmaļi", Valgundes pag., Jelgavas nov., LV-3017	pagrabs

Kadastrālā vērtība (EUR):	165
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	165 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	299 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	11.4
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1964
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	01.07.2000
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Laukakmens
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	12.0
Būvtilpums:	26.0
Kopējā platība (kv.m.):	11.4
Nolietojums (%):	30
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	54860030002002-01

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	26.0 kub.m.	-	-
Laukums	-	11.4 kv.m.	-	-
Apbūves laukums	-	12.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Neklasificēts	-	-	-	-	30

Īpašnieki

Personas kods / reģ. 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	54860030002	Krišjāņa Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1010

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	11.10.1994	6/4-1	Valgundes pagasta padome

Personas iesniegums	29.09.1994	-	Gunards Timermanis
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	19.09.1994	-	VZD Jelgavas nodaļas mērniecības birojs

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 REĢISTRS

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

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

A.Kandele

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. 776648256

BALTA

Līguma darbības periods

No **04.08.2022** plkst. 00:00 līdz **03.08.2023** plkst. 23:59
Noslēgšanas datums: 27.07.2022
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:	**570.55 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 55 centi)**		
Prēmija apmaksai:	570.55 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 55 centi)		
Apmaksas termiņš:	04.08.2022		
Bankas rekvizīti:	Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362	**Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!**
	AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708	Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.
	AS Swedbank	LV13HABA0551008461190	
	AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015	
	VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS00010018558 99	

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

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.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"
Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti	**Paplašinātais segums / Apakšlimits**
☑ tiek apdrošināts	
Tiešie finansiālie zaudējumi	☑
Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu	☑
No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi	☑
Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju	☑
Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa	☑
Tiesāšanas izdevumi	☑
Glābšanas izdevumi	☑
Ekspertīzes izdevumi	☑
Juridisko pakalpojumu izdevumi	**10% no viena gadījuma limita**

LATAK - S3 - 290

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

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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