

## Nekustamā īpašuma



**Stadiona iela 3 - 13, Kalnciems,  
Kalnciema pagasts, Jelgavas novads**

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads  
Rīga

**Jelgavas novada pašvaldībai**

2025.gada 27.novembrī

Par nekustamā īpašuma

**Stadiona iela 3 - 13, Kalnciems, Kalnciema 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 **vienistabas dzīvokļa** ar kopējo platību **28,6 m<sup>2</sup>**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **286/4338** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 5411 001 0072 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 5411 001 0072), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Kalnciema pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **10000453120 13** ar kadastra Nr. **5411 900 0911**.

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

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 25.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:

**2 100,- EUR**  
**(Divi tūkstoši viens simts 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.....	10
8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	10
9. Tirgus analīze.....	12
10. Atrašanās vieta .....	13
11. Ēkas īss apraksts .....	Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.
12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība .....	14
13. Dzīvokļa īss apraksts .....	15
14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....	16
15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību .....	16
16. Novērtēšanas pieejas.....	17
17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....	17
18. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	18
19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	19
20. Iegūtā vērtība .....	20
21. Neatkarības apliecinājums .....	20
22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....	21

## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

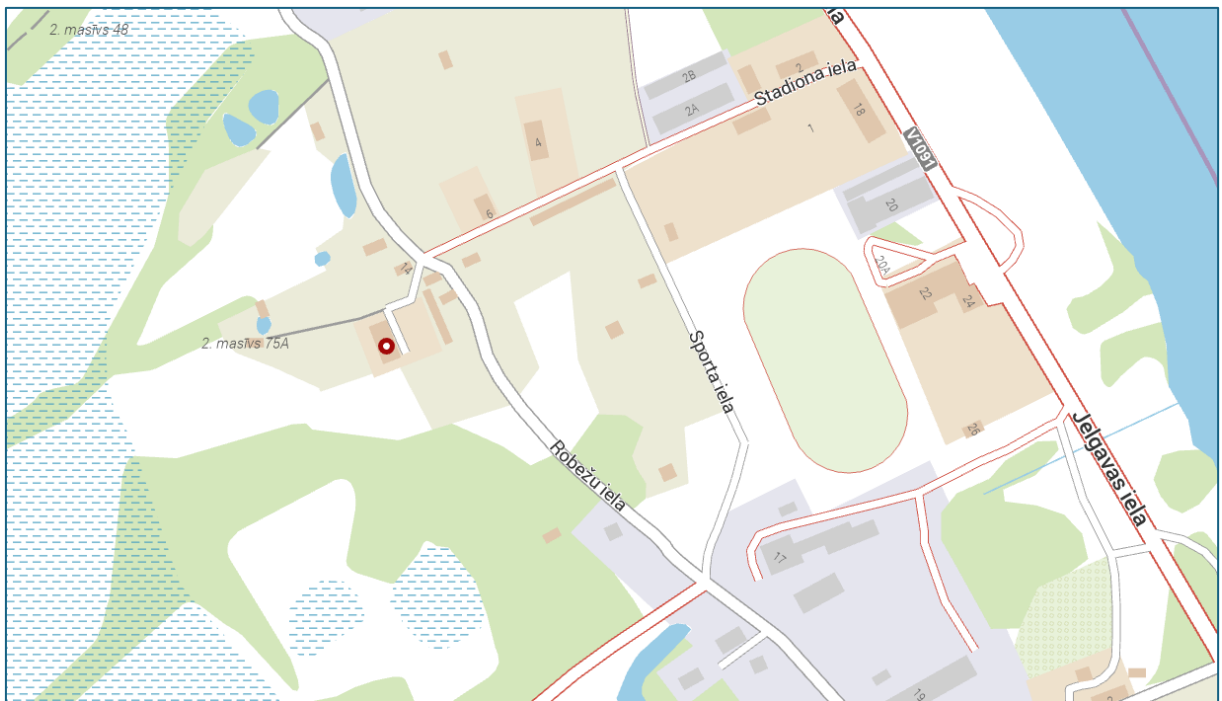
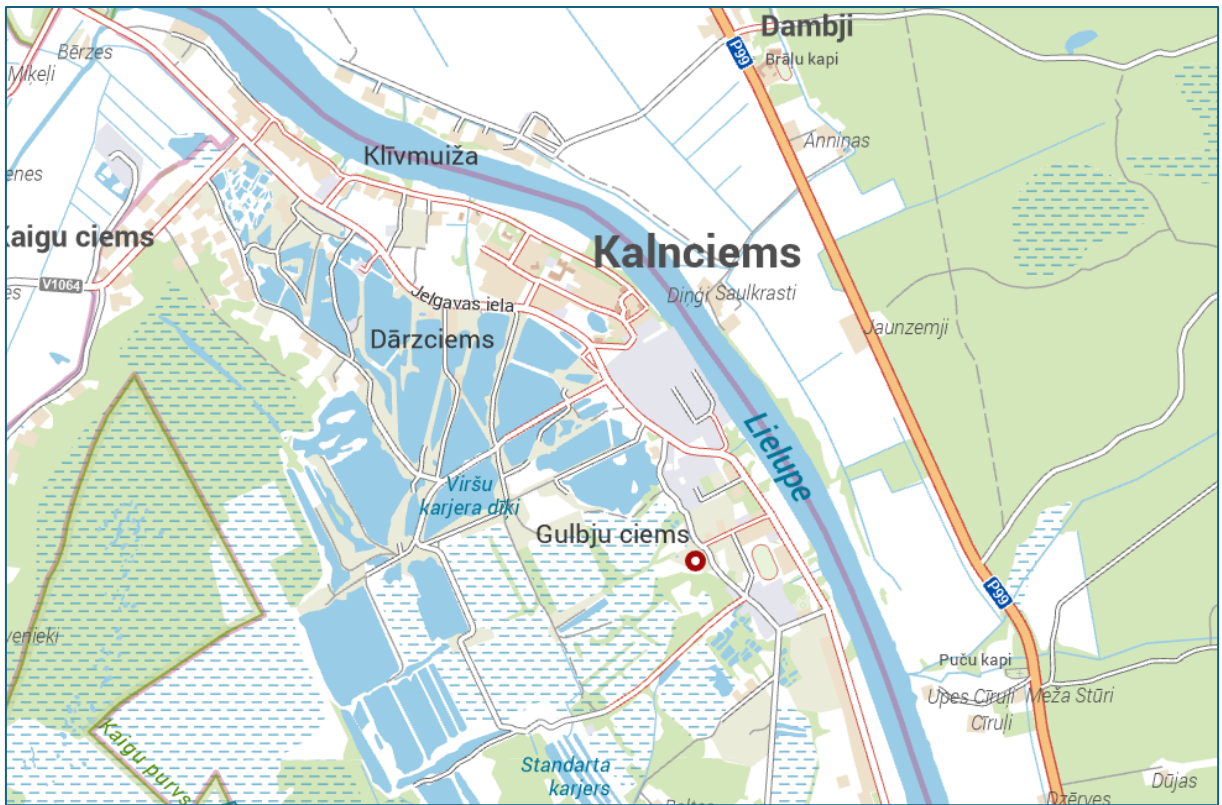
<b>Novērtējamais īpašums:</b>	Vienistabas dzīvoklis <b>Stadiona iela 3 - 13, Kalnciems, Kalnciema pagasts, Jelgavas novads</b>
<b>Kadastra Nr.:</b>	<b>5411 900 0911</b>
<b>Īpašnieks:</b>	<b>Jelgavas novada pašvaldība</b>
<b>Objekta juridiskais apraksts:</b>	Īpašuma tiesības reģistrētas <b>Kalnciema pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000453120 13</b>
<b>Kopējā platība:</b>	<b>28,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Novietojums ēkā:</b>	<b>2/2</b>
<b>Esošais izmantošanas veids:</b>	Dzīvoklis
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</b>	Dzīvoklis
<b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>	Jelgavas novada pašvaldība
<b>Vērtējuma mērķis:</b>	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai</b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	Netika konstatēti
<b>Vērtības:</b>	
<b>Tirgus vērtība:</b>	<b>2 100,- EUR (Divi tūksdtoši viens simts euro)</b>
<b>Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:</b>	<b>2025.gada 25.novembrī</b>

## 2. Novietnes plāns



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

### 3. Situācijas plāns



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

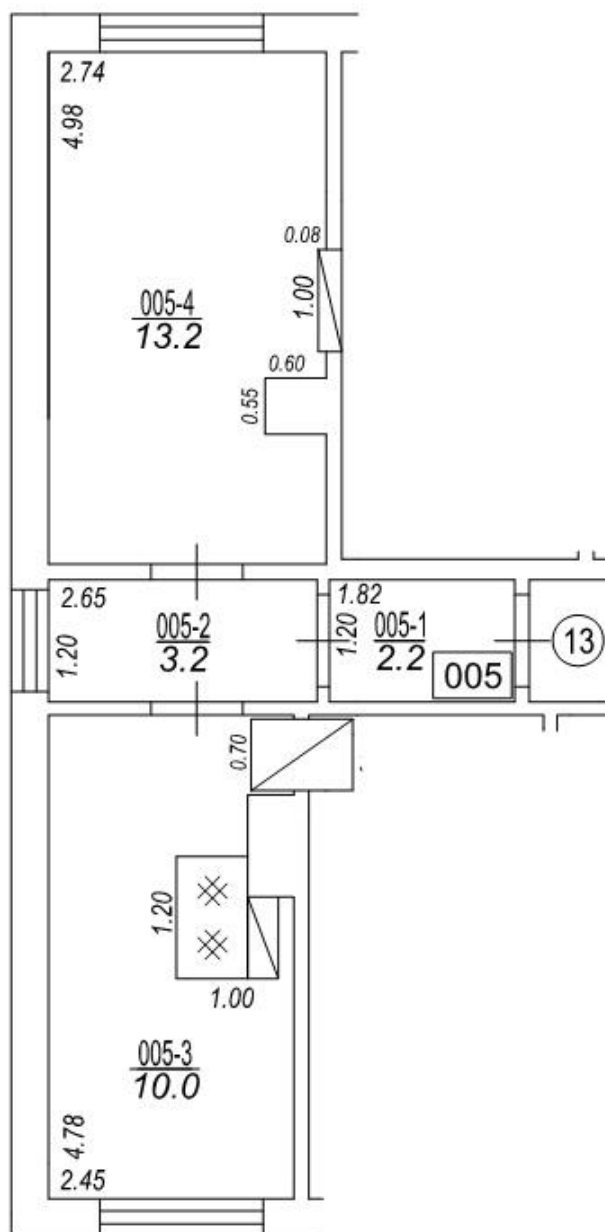
#### 4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē



Zeme zem dzīvojamās mājas pilnībā IR iekļauta novērtējamā īpašuma sastāvā.

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

## 5. Dzīvokļa plāns



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

## 6. Foto attēli



**Virtuve**



**Istaba**



**Gaitenis**



**Dzīvokļa ārdurvis**



**Koplietošanas telpas**

## 7. Vērtības definīcija

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

Ģipšuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 25.novembrī**.

## 8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

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

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Ģipšums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - ģipšuma 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 Ģipšums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi ģipšniekiem;
- Ģipšumam ir pieejamas atskaitē minētās inženierkomunikācijas;
- Ģipšumam nav apslēptu vai neregistrētu uzlabojumu/defektu, kas paaugstina vai pazemina ģipšuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.

**Ierobežojošie faktori:**

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Ģipšums tika apsekots vizuāli un tehniskais stāvoklis noteikts balstoties uz dabā konstatētajiem un publiskajos reģistros reģistrētiem datiem. Apsekošanas laikā netika izmantotas speciālas metodes, mērierīces vai instrumenti un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas nevar tikt vizuāli konstatēti un kuri nav reģistrēti publiskajos reģistros, un var tikt konstatēti veicot būves tehniskā stāvokļa apsekošanu, ko saskaņā ar normatīviem aktiem veic atbilstoši speciālisti;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par ģipšam gruntīm, ģipšuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais ģipšums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz ģipšuma 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

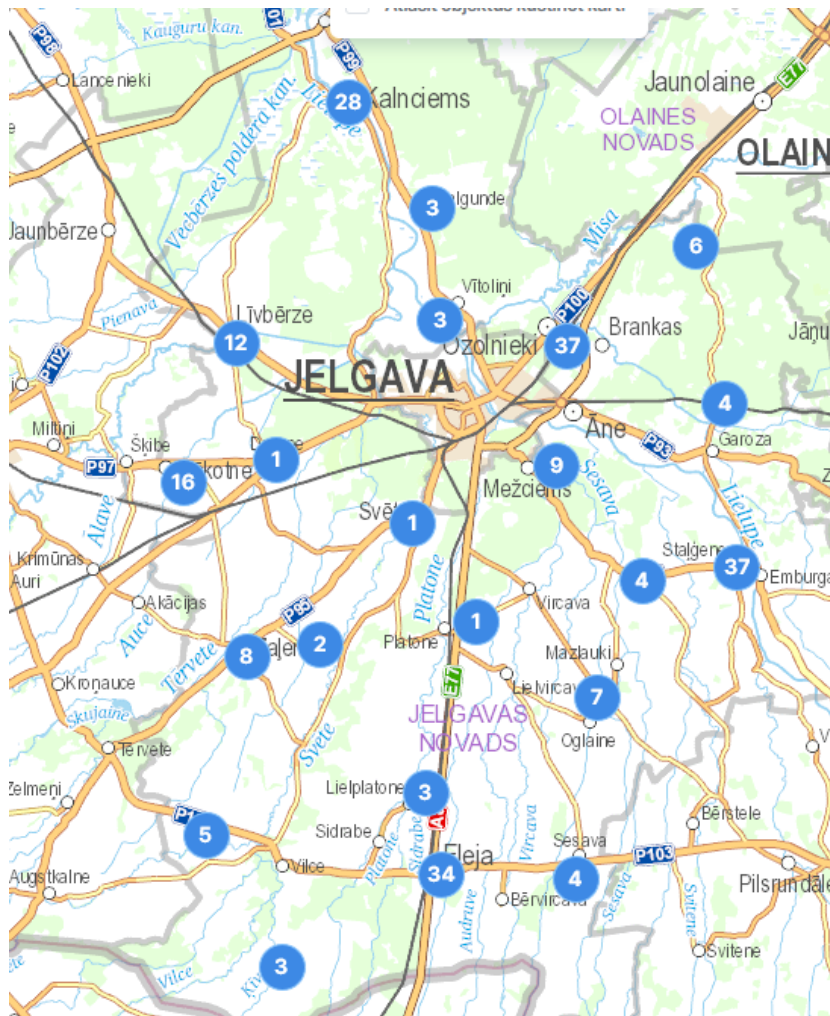
Pēdējā laikā ir palielinājusies pircēju interese par dzīvojamās platības iegādi ārpus pilsētām. Aktīvāki kļūst ne tikai pircēji, bet arī pārdevēji. Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par adekvātām cenām. Šādiem īpašumiem ir 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 sērījveida 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 sērījveida 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 Jelgavas novadā zemes grāmatā tika reģistrēti 196 darījumi ar dzīvokļiem. Galvenokārt dzīvokļi tiek pirkti ciematos, kas atrodas netālu no Jelgavas pilsētas (Ozolnieki, Valgunde, Mežciems, Svēte, Kalnciems).

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

Jelgavas pilsētā pieguļošos ciematos sērījveida dzīvokļu cenas svārstās no 400 EUR/m<sup>2</sup> līdz 800 EUR/m<sup>2</sup>.

Novada attālākos rajonos atkarībā no dzīvokļa tehniskā stāvokļa cenas svārstās 80- 250 EUR/m<sup>2</sup> robežās.



Avots: cenubanka.lv

## 10. Atrašanās vieta

<b>Novietojums:</b>	Novērtējamais īpašums atrodas Jelgavas novada Kalnciema ciemata malā netālu no Stadiona un Robežu ielu krustojuma			
<b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b>	Pie īpašuma var piekļūt pa Stadiona ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfalta ceļa segumu. Sabiedriskā transporta kustību ar novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu kustību maršruti. Pieturvieta atrodas ciemata centrā apmēram 500m attālumā			
<b>Apkārtne, infrastruktūra, auto novietošanas iespējas:</b>	Īpašuma apkārtni veido jaukta dzīvojamā apbūve. Nelieli infrastruktūru veidojošie objekti atrodas Kalnciema ciematā. No Kalnciema ciemata Līdz Jelgavas pilsētai 32 km.			
<b>Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:</b>	<div data-bbox="443 645 1023 1003"> </div> <p data-bbox="485 1025 1414 1059">           Avots: <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a> </p> <p data-bbox="501 1072 1398 1133">           Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (ts.k. vējuzplūdu riska) teritorijā.         </p> <table border="1" data-bbox="443 1155 1461 1335"> <tr> <td data-bbox="443 1155 1046 1335"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krasta erozija ("Coastal erosion")</li> <li>- karstuma viļņu ("Heatwave") risks</li> <li>- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks</li> <li>- vētras ("Storms") risks</li> <li>- īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks</li> </ul> </td> <td data-bbox="1046 1155 1461 1335">           Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.         </td> </tr> </table>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- krasta erozija ("Coastal erosion")</li> <li>- karstuma viļņu ("Heatwave") risks</li> <li>- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks</li> <li>- vētras ("Storms") risks</li> <li>- īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks</li> </ul>	Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- krasta erozija ("Coastal erosion")</li> <li>- karstuma viļņu ("Heatwave") risks</li> <li>- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks</li> <li>- vētras ("Storms") risks</li> <li>- īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks</li> </ul>	Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.			

## 11. Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Koka karkasa daudzdzīvokļu māja apšūta ar ķieģeļiem
Stāvu skaits ēkā:	2
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1935.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Nav zināmi
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens) un vietējā plīts

## 12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	1 245,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	2 433,- EUR

### 13. Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	2	Griestu augstums:	3,00 m					
Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Platība, m <sup>2</sup>	Virsmas					Stāvoklis
			Sienas	Griesti	Grīdas	Durvis	Logi	
Gaitenis	Nr. 1	2.2	krāsotas	balsināti	koka	koka	---	Slikts
Gaitenis	Nr. 2	3.2	krāsotas	balsināti	koka	koka	standarta	Slikts
Virtuve	Nr. 3	10.0	krāsotas	balsināti	koka	koka	standarta	Slikts
Istaba	Nr. 4	13.2	krāsotas	balsināti	koka	koka	standarta	Slikts
<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b>		<b>28.6</b>						

## 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:**

- Zemes zem mājas domājamās daļas ietilpst īpašuma sastāvā

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

- Tualete koplietošanas telpā
- Dzīvoklis ir sliktā stāvoklī
- Zems pieprasījums pēc dzīvojamās platības šajā reģionā

## 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 nesē 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:

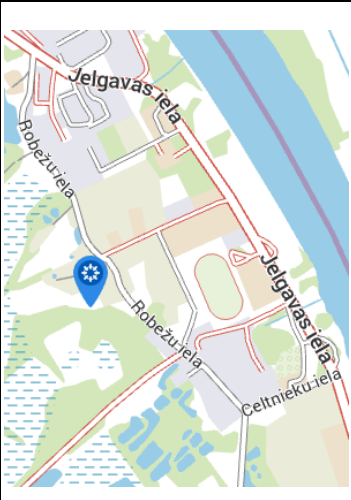
1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzinājumiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi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


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

## 18. Salīdzināmo objektu īss apraksts

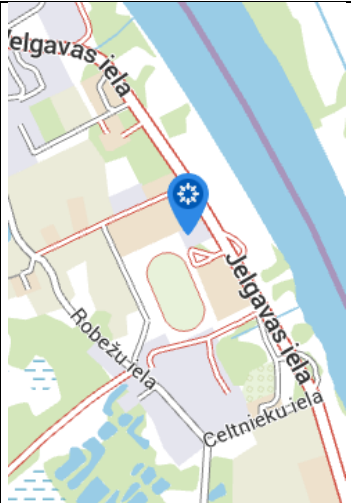
### Salīdzināmais objekts Nr. 1

	<b>Adrese:</b>	<b>Stadiona iela 3 - 12, Kalnciems, Kalnciema pag., Jelgavas nov.</b>
	<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b>	36.2
	<b>Istabu skaits:</b>	2
	<b>Ēka/projekts:</b>	Koka ēka
	<b>Novietojums ēkā:</b>	2/2
	<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Slikts
	<b>Pārdošanas datums:</b>	12/12/2022
	<b>Cena:</b>	<b>1973,- EUR</b>
	<b>Zemes īpašuma tiesības:</b>	Ir īpašuma sastāvā

### Salīdzināmais objekts Nr. 2

	<b>Adrese:</b>	<b>Celtnieki - 2, Kalnciems, Kalnciema pag., Jelgavas nov.</b>
	<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b>	21.9
	<b>Istabu skaits:</b>	1
	<b>Ēka/projekts:</b>	Koka ēka
	<b>Novietojums ēkā:</b>	1/2
	<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Slikts
	<b>Pārdošanas datums:</b>	17/07/2023
	<b>Cena:</b>	<b>2550,- EUR</b>
	<b>Zemes īpašuma tiesības:</b>	Ir īpašuma sastāvā

### Salīdzināmais objekts Nr. 3

	<b>Adrese:</b>	<b>Jelgavas iela 18 - 10, Kalnciems, Kalnciema pag., Jelgavas nov.</b>
	<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b>	63,9
	<b>Istabu skaits:</b>	3
	<b>Ēka/projekts:</b>	Ķieģeļu ēka
	<b>Novietojums ēkā:</b>	2/2
	<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Slikts
	<b>Pārdošanas datums:</b>	28/12/2024
	<b>Cena:</b>	<b>5980,- EUR</b>
	<b>Zemes īpašuma tiesības:</b>	Ir īpašuma sastāvā

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

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	1973			2550			5980		
Platība, m2	28.7	36.7			21.9			63.9		
Cena par m2, EUR	---	53.76			116.44			93.58		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	12.12.2022	0%	0	17.07.2023	0%	0	28.12.2024	0%	0
<b>Koriģējamā vērtība:</b>	---	<b>53.76</b>			<b>116.44</b>			<b>93.58</b>		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Labāks	-10%	-9.36
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-5.82	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	5%	2.69	Mazāks	-5%	-5.82	Atbilst	0%	0
Projekta kvalitāte, dzīvokļa plānojums	---	Atbilst	0%	0	Labāks	-10%	-11.64	Daudz labāks	-15%	-14.04
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	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz sliktāks	10%	5.38	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Papildus aprīkojums		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes domājamās daļas īpašuma tiesības		Ir īpašumā	0%	0	Ir īpašumā	0%	0	Ir īpašumā	0%	0
<i>Kopējā korekcija par m2, EUR</i>		<b>61.83</b>	<b>15%</b>	<b>8.07</b>	<b>93.16</b>	<b>-20%</b>	<b>-23.28</b>	<b>70.18</b>	<b>-25%</b>	<b>-23.4</b>
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR</b>	<b>73.42</b>									
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR</b>	<b>2 100</b>									

## 20. Iegūtā vērtība

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

**Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:**

**2 100,- EUR**  
**(Divi tūkstoši viens simts 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.

**Sertificēts vērtētājs:** \_\_\_\_\_  
(Guntars Pugejs, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 79)

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

## 22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

### Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas kopija
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija

### Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas 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
- Guntara Pugeja LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 79 kopija

Informāciju pieprasīja Līga Lauga 11.08.2025 15:23:06

**ZEMGALES RAJONA TIESA**

**Kalnciema pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000453120 13**

**Kadastra numurs: 5411 900 0911**

**Adrese: Stadiona iela 3 - 13, Kalnciems, Kalnciema pag., Jelgavas nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Dzīvoklis Nr. 13.		28.6 m <sup>2</sup>
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 54110010072001).	286/4338	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 54110010072).	286/4338	
<i>Žurn. Nr. 300006588084, lēmums 29.02.2024, tiesnese Ligita Ertmane</i>			
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Jelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009118031.	1	
1.2.	Pamats: Jelgavas novada domes 2024.gada 23.janvāra izziņa Nr. JNP/3-10/24/24 par dzīvokļa atrašanos pašvaldības bilancē.		
<i>Žurn. Nr. 300006588084, lēmums 29.02.2024, tiesnese Ligita Ertmane</i>			
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</b>	<b>Platība, lielums</b>	
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Platība, lielums</b>	
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>IV. daļa 1.,2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlas tiesība un tās pamats</b>	<b>Summa</b>	
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>IV. daļa 3. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Summa</b>	
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>IV. daļa 4.,5. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji</b>	<b>Summa</b>	
<i>Nav ierakstu</i>			

1.

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS  
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums: .....54110010072001005  
Nosaukums: .....Dzīvoklis  
Adrese: .....Stadiona iela 3 - 13, Kalnciems, Kalnciema pag., Jelgavas nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums: .....11.03.2008

Izdrukas ID: 390002861194	Izdrukas datums: 29.07.2025	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

## Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

**1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:**.....**54110010072001005**

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....54119000911

### 9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54110010072001

10.1.1. Adrese:.....Stadiona iela 3, Kalnciems, Kalnciema 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 (m<sup>2</sup>):.....493

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....307

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....12

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

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:.....1935

10.1.11. Nolietojums:.....V3

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....Nav

10.1.13. Apsekošanas datums:.....11.03.2008

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:.....54110010072

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....54110010072002, 54110010072003, 54110010072004

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54110010072001

Tipa kods	Tipa nosaukums
I1220101	Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām

### 12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 54110010072001:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzbetona, betona bloki	1935
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1935
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1935
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1935

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 54110010072001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	307 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	493 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	2026 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002861194	Izdrukas datums: 29.07.2025	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

**14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....	54110010072001005
14.1.1. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	28.6
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m <sup>2</sup> ).....	28.6
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> ).....	13.2
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	15.4
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

**16. Telpu grupas pamatdati**

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	54110010072001005
16.1.1. Adrese:.....	Stadiona iela 3 - 13, Kalnciems, Kalnciema 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:.....	2
16.1.5. Telpu skaits:.....	4
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	28.6
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	11.03.2008
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	54119000911
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	54110010072001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	54110010072

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....54110010072001005

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3	3	3	2.2	Nav
2	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3	3	3	3.2	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3	3	3	10	Nav
4	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	3	3	3	13.2	Nav

**18. Labiekārtojumi**

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums.....54110010072001005

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Elektroapgāde		

18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....Nav

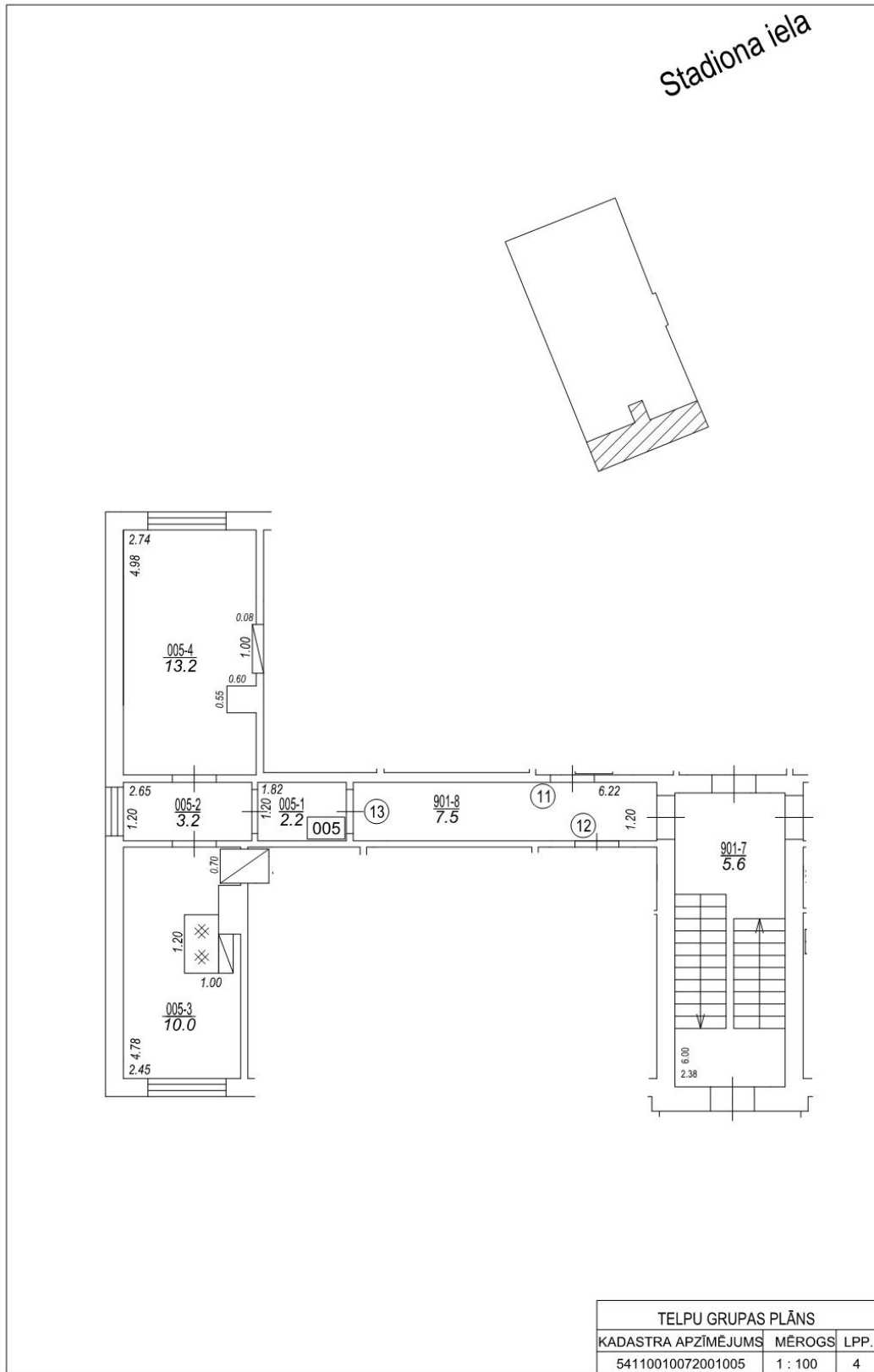
Izdrukas ID: 390002861194	Izdrukas datums: 29.07.2025	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

Stadiona iela



TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
54110010072001005	1 : 100	4



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
54119000911	-	28.6 m <sup>2</sup>	100000453120	13	Kalnciema pagasts, Jelgavas novads

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1245	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2433	30.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1245	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2433	30.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
54110010072001005	Stadiona iela 3 - 13, Kalnciems, Kalnciema pag., Jelgavas nov., LV-3016
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	11.03.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	879	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2076	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	28.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	28.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	28.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	13.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	15.4
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 paligtelpu 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	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.0	3.0	3.0	2.2	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.0	3.0	3.0	3.2	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.0	3.0	3.0	10.0	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.0	3.0	3.0	13.2	-

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
54110010072	Stadiona iela 3, Kalnciems, Kalnciema pag., Jelgavas nov., LV-3016	286/4338

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
54110010072001	Stadiona iela 3, Kalnciems, Kalnciema pag., Jelgavas nov., LV-3016	286/4338	-

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009118031	Jelgavas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	54119000911	Pasta iela 37, Jelgava, LV-3001

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



NORAKSTS

LATVIJAS REPUBLIKA  
**JELGAVAS NOVADA DOME**

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

Pielikums protokolam Nr. 22/2025

**LĒMUMS**

Jelgavā

2025.gada 29.augustā

Nr. 42

**Par dzīvokļa īpašuma nodošanu atsavināšanai izsolē**  
**(Stadiona iela 3-13, Kalnciema pag.)**

Izvērtējot Jelgavas novada pašvaldībai piederošā, Kalnciema pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000453120-13, reģistrētā dzīvokļa īpašuma Stadiona iela 3-13, Kalnciemā, Kalnciema pagastā, Jelgavas novadā, kadastra Nr.54119000911, kas sastāv no dzīvokļa 28,6 m<sup>2</sup> platībā un kopīpašuma 286/4338 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54110010072001 (divu stāvu 11 dzīvokļu māja, nodota ekspluatācijā 1935.gadā, Jelgavas novada pašvaldībai pieder 5 dzīvokļi) un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54110010072, nepieciešamību Jelgavas novada pašvaldības funkciju veikšanai, pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10.panta pirmās daļas 16.punktu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3.panta pirmās daļas 1.punktu, 5.panta pirmo daļu un piekto daļu un Dzīvokļu jautājumu komisijas 2023.gada 3.augusta lēmumu (sēdes protokols Nr.7),

Jelgavas novada dome, atklāti balsojot,

**PAR – 14 balsis** (Andris Ozoliņš, Anna Katrīna Vagale, Baiba Atmane, Dina Tauriņa, Gundars Liepa, Ilze Vītola, Ingus Zālītis, Ivita Lejava-Majore, Jānis Kažotnieks, Lolita Duge, Mairita Pauliņa, Oskars Cīrulis, Uldis Caune, Zigmārs Rankevics);

**PRET – nav;**

**ATTURAS – nav,**

**nolemj:**

1. Noteikt, ka dzīvokļa īpašums Stadiona iela 3-13, Kalnciemā, Kalnciema pagastā, Jelgavas novadā nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības funkciju nodrošināšanai.
2. Nodot atsavināšanai elektroniskā izsolē ar augšupejošu soli dzīvokļa īpašumu Stadiona iela 3-13, Kalnciemā, Kalnciema pagastā, Jelgavas novadā, kadastra Nr.54119000911, kas sastāv no dzīvokļa 28,6 m<sup>2</sup> platībā un kopīpašuma 286/4338 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54110010072001 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54110010072.
3. Uzdot Jelgavas novada Īpašuma pārvaldei organizēt nekustamā īpašuma novērtēšanu.

Domes priekšsēdētājs

(paraksts)

Ingus Zālītis

NORAKSTS PAREIZS

Jelgavas novada pašvaldības Kancelejas vec. lietvede  
Jelgavā, 2025.gada 2.septembrī



I.Skvirecka

KOMERCREGISTRA IESTĀDE  
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

# KOMERSANTA REGISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

**Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"**

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

**Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692**

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

**Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001**

**Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003**

**Reģistrācijas vieta: Rīgā**

**Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003**

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs



Stūrmane Sanita

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

C 015804



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

## Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

*SIA "VGG Ekspertu grupa"*  
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra  
datums

Sertifikāts izsniegts

2025. gada 23. oktobrī  
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2030. gada 22. oktobrim  
datums

  
G.N.Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītājs





V. Žuromskis  
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"

**Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas  
POLISE NR. 905487698**



**Līguma darbības periods**

No **04.08.2025** plkst. 00:00 līdz **03.08.2026** plkst. 23:59  
Noslēgšanas datums: 01.08.2025  
Retroaktīvais datums: **04.08.2021**  
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

**Apdrošinājumaņēmējs**

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

**Apmaksas nosacījumi**

Bankas rekvizīti:

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

**Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!**  
Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

**Atbildības limits**

Kopējais atbildības limits: **500 000 EUR**  
Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **500 000 EUR**  
Pašrisks: **1 400 EUR**

**Apdrošinātā profesionālā darbība**

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;  
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

**Apdrošināšanas teritorija**

Latvija.

**Apdrošināšanas noteikumi**

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

**Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:**

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi [Nr. 07](#)  
Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi [Nr. 58.04](#)  
[Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"](#)  
[Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"](#)  
[Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"](#)  
[Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"](#)

**Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments**

[Noteikumu kopsavilkums](#)

**Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atļidzināti**

tiek apdrošināts

**Tiešie finansiālie zaudējumi**

**Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu**

**No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi**

**Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju**

**Paplašinātais segums / Apakšlimits**

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

Lappuse 1 no 3

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

#### Vispārējā informācija par apdrošināto risku

#### Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

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

#### Apdrošinājumaņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

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

#### Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

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

#### Personu datu apstrāde

Apdrošinātājs kā datu pārzinis apstrādā personu datus (tai skaitā īpašu kategoriju personas datus un personas identifikācijas (klasifikācijas) kodus) ar mērķi nodrošināt

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

Lappuse 2 no 3



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 79

*Guntars Pugejs*

vārds, uzvārds

051167-12302

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2004. gada 15. jūnijā*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2024. gada 16. jūnijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2029. gada 15. jūnijam*

datums



*Dainis Tunsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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