

**Atskaite
par apbūvētas zemes vienības „Strauti”,
Stalģenē, Jaunsvirlaukas pagastā, Jelgavas
novadā novērtējumu**



Pasūtītājs:

**SIA „Publisko aktīvu
pārvaldītājs Possessor”**

Novērtēšanas datums:

2022.gada 14.februāris

2022.gada 14.februārī
Reģ. Nr. Z-22/50

SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma- apbūvētas zemes vienības „Strauti”, Staļģenē, Jaunsvirlaukas pagastā,
Jelgavas novadā patieso vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Guntis Ziedonis ir veicis nekustamā īpašuma – apbūvētas zemes vienības „Strauti”, Staļģenē, Jaunsvirlaukas pagastā, Jelgavas novadā, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *patieso vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Zemgales rajona tiesas Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000463665 nostiprināts Latvijas valstij, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas kods 40003192154, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 5456 010 0316, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 5456 010 0316) 0,58 ha platībā***.

**Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve (daudzdzīvokļu dzīvojamā māja)- vērtēta netiek.*

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt OBJEKTA patieso vērtību, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2022.gada 14.februārī
visiespējamākā OBJEKTA patiesā vērtība ir
EUR 5 630
(pieci tūkstoši seši simti trīsdesmit euro).**

Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses. (LVS 401:2013).

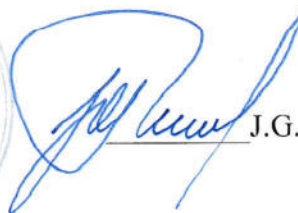
Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai piederošas būves, var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas būves īpašniekam. Gadījumā, ja persona savas pirkuma tiesības uz apbūvētu zemesgabalu nevar izmantot vai neizmanto, tai ir zemes nomas tiesības uz šo pašu zemesgabalu. Šis zemes gabals netiek atsavināts citām personām. (Publiskas personas mantas atsavināšanas likums, 44.pants). Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Ar cieņu,
SIA “Dzieti” valdes priekšsēdētājs:



J.G. Vjakse

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE.....	5
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS.....	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	10
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.....	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	12
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU.....	12
SECINĀJUMI.....	16
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	17
PIELIKUMI.....	18

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums- zemesgrāmatu apliecība;
- 2.pielikums- zemes robežu plāns;
- 3.pielikums- informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums- kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 5.pielikums- profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums- komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – apbūvētas zemes vienības „Strauti”, Staļģenē, Jaunsvirlaukas pagastā, Jelgavas novadā, *patieso vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses (LVS 401:2013).

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Svirlaukas iela 20, Staļģene, Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads.
Nosaukums	Strauti
Kadastra numurs	5456 010 0316
Zemes vienības kadastra apzīmējums	5456 010 0316
Īpašumtiesības	Uz 2021.gada 26.apriļa Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedumu lietā Nr.C06055510 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas kods 40003192154, personā.
Aprūtinājumi	Nav informācijas.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor".
Vērtējuma mērķis	Noteikt OBJEKTA patieso vērtību, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.
Objekta apsekošanas datums	2022.gada 11.februāris.
Objekta apsekotājs	Guntis Ziedonis
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Kadastrālā vērtība uz 01.01.2022.	5620 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0,58 ha, t.sk., 0,0250 ha- zeme zem ūdeņiem, 0,5550 ha- zeme zem ēkām un pagalmiem.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs/zems.
Komunikācijas	Zemes vienībā pieejams elektropieslēgums. Ir pieslēgums ciemata ūdensvadam un kanalizācijai.
Labiekārtojums	Uz zemes vienības ierīkots asfalta seguma piebraucamais ceļš/autostāvvieta. Zemes vienība ir sakopta. No apbūves brīvā teritorija ir apzaļumota, uz tās aug atsevišķi stāvoši koki/krūmi.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Jelgavas novada teritorijas plānojumu 2011. - 2023.gadam, zemes vienība atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorijā (DzV).
Zemes vienības lietošanas mērķis	Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība tiek ekonomiski pamatoti izmantota. Uz tās atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve (daudzdzīvokļu dzīvojamā māja). Zemes vienība ir sakopta (uz tās aug atsevišķi stāvoši koki/krūmi), daļēji labiekārtota. Uz zemes vienības izveidota asfalta seguma autostāvvieta/piebraucamais ceļš. Zemes vienība robežojas ar notekgrāvi.

Pašreizējā izmantošana	Ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.
Labākais izmantošanas veids	Ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Jaunsvirlaukas pagasta apdzīvotā vietā Staļģene, dzīvojamās un centra apbūves teritorijā. Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā labas- zemes vienība atrodas asfalta seguma ceļa malā. Sociālā infrastruktūra ir vidēji attīstīta. Ciematā pieejams pārtikas veikals, mācību iestāde, pasta nodaļa. Vērtējamais OBJEKTS atrodas ~ 16 km attālumā no Jelgavas pilsētas.
Piezīmes	-

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c. Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos.

Pārsvārā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Pieprasījums pēc apbūvei piemērotiem zemes gabaliem vērtēšanas brīdī ir zems. Analizējot zemes tirgu, jāatzīmē, ka noteicošais faktors, kas ietekmē zemes gabala vērtību, ir atrašanās vieta, centrālo komunikāciju pieejamība un izmantošanas iespējas. Liela nozīme tiek piešķirta mikrovidei un sociālajai infrastruktūrai, tiek ņemta vērā teritorijas atļautā izmantošana (zonējums). Pieprasījumu pēc līdzīgiem OBJEKTIEM ierobežo to izmantošanas iespējas. Pamatā pieprasījums veidojas no apbūves īpašnieku puses, kas, iegūstot īpašumā zemi, vēlas palielināt kopējo īpašuma vērtību un samazināt izdevumus īpašuma uzturēšanai. Būtiska nozīme ir apbūves fiziskajam stāvoklim, kas arī nosaka turpmāko zemes izmantošanas veidu (esošās apbūves saglabāšana vai jaunas apbūves veidošana).

Jaunsvirlaukas pagastā kopš 2019.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim nav reģistrēts neviens pirkšanas/pārdošanas darījums ar daudzdzīvokļu māju apbūves zemi. Jelgavas novadā kopš 2019.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim ir reģistrēti 11 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar daudzdzīvokļu māju apbūves zemi. Lielākā daļa darījumu notikuši Ozolnieku pagastā (Jelgavas piepilsētā). Vidējās daudzdzīvokļu māju apbūves zemes pārdošanas cenas Jelgavas un apkārtnējo novadu lauku teritorijās ir no 0,70 EUR/m² līdz 2,00 EUR/m². Cenas ir atkarīgas no zemes vienības platības (jo mazāka zemesgabala kopējā platība, jo augstāka cena), komunikāciju pieejamības, novietojuma un piekļuves.

Sakarā ar „Covid-19” valstī izsludināto ārkārtas stāvokli, no tā izsludināšanas brīža līdz īpašuma vērtēšanas dienai pagājis pārāk maz laikā, lai ticami spriestu par izmaiņām nekustamo īpašumu tirgū. Līdz 2020. gada 12. martam dzīvokļu apbūves zemes pieprasījums Jelgavas novada lauku teritorijās bija zems. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, ir sagaidāma iedzīvotāju pirkstspējas mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, platību, konfigurāciju, izmantošanas iespējas, sastāvu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā NĪ tirgū vērtējamas kā ierobežotas.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- īpašums atrodas Staļģenes ciematā ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- labas piekļūšanas iespējas pie vērtējamā objekta;
- zemes vienības reljefs- līdzens, vidējs/zems gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija-neregulārs daudzstūris;
- uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve;
- daļa no zemes vienības ir apzaļumota, uz tās aug atsevišķi stāvoši koki/krūmi;
- zemes vienībā pieejams elektropieslēgums, ir pieslēgums ciemata ūdensvadam un kanalizācijai;
- nav noslēgts zemes nomas līgums;
- teritorija ir sakopta un daļēji labiekārtota- ierīkota asfalta seguma autostāvvietu/piebraucamais ceļš;
- iespējama pandēmijas COVID - 19 ietekme uz iedzīvotāju maksātspēju.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ņemot vērā Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu (turpmāk- Likums) , Likuma 44. panta ceturtnā daļa nosaka, ka publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai piederošas būves, var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas būves īpašniekam - Likuma 4. panta ceturtnajā daļā minētajām personām samērīgi viņam piederošo ēku daļai un saskaņā ar likuma 44. panta piekto daļu, gadījumā, ja persona savas pirkuma tiesības uz apbūvētu zemesgabalu nevar izmantot vai neizmanto, tai

ir zemes nomas tiesības uz to pašu zemesgabalu, uz kuru tai ir pirmpirkuma tiesības, un šis zemesgabals netiek atsavināts citām personām;

- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļilāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- īpašuma īpašā vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības;
- vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) 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. 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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par vienu numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katrā vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un

tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtoības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas.

Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Jaunsvirlaukas pagastā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

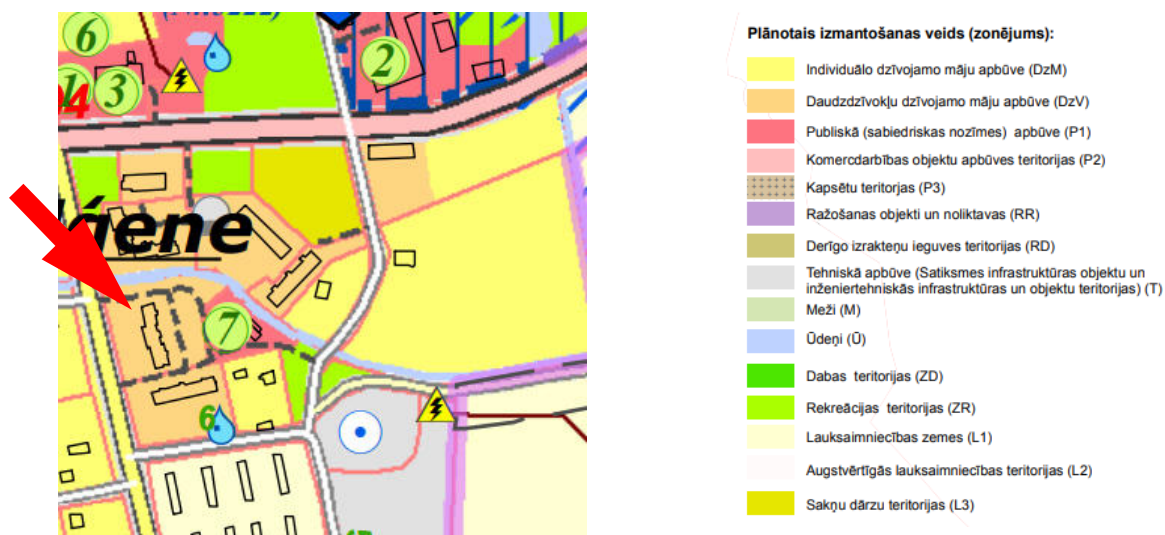
Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



(avots: <http://www.balticmaps.eu/>)

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



(avots: <https://geolatvija.lv/>)

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – APBŪVĒTAS ZEMES VIENĪBAS „STRAUTĪ”, STAĻĢENĒ, JAUNSVIRLAUKAS PAGASTĀ, JELGAVAS NOVADĀ NOVĒRTĒJUMS, 14.02.2022.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Zemes vienība (avots: <http://www.lad.gov.lv/>)



2.,3.attēls. Zemes vienība



4.,5.attēls. Zemes vienība



6.,7.attēls. Zemes vienība



8.,9.attēls. Zemes vienība



10.,11.attēls. Zemes vienība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas-pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktorus:

- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finansu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;

- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.



Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m², izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas, apgrūtinājumi. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

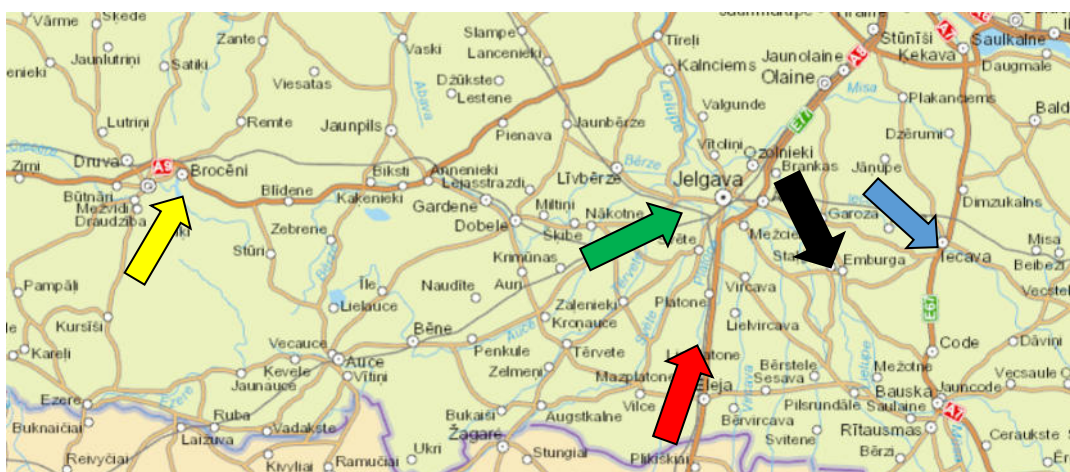
1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

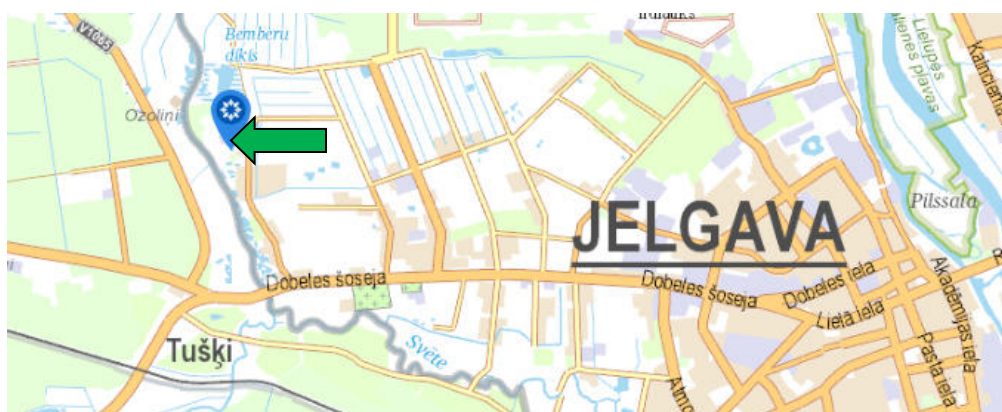
<p><i>Objekts Nr.1: īpašums Poķu ielā 5, Poķi, Platones pag., Jelgavas nov.</i></p>  <p>avots: http://www.lad.gov.lv</p>	<p>Apbūvēta zemes vienība atrodas Jelgavas novada Poķu ciematā. Zemes vienības platība – 2813 m². Ir pieejams elektropieslēgums, vietējā kanalizācijas un ūdens apgādes sistēma. Zemes vienības konfigurācija– neregulāra četrstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis –vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – viena un divu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana- savrupmāju apbūve. Uz zemes vienības atrodas citiem īpašniekiem piederoša apbūve, īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Uz zemes vienības aug atsevišķi stāvoši koki. Zemes vienībai ir viens īpašnieks. Informācija par zemes nomas līgumiem nav zināma. Pārdevuma datums: 2019.gada augusts, cena: 2000 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.2: īpašums Dartija 2, Iecava, Bauskas nov.</i></p>  <p>avots: http://www.lad.gov.lv</p>	<p>Apbūvēta zemes vienība atrodas Bauskas novada Iecavas pilsētas nomalē. Zemes vienības platība – 3825 m². Ir pieejams elektropieslēgums, vietējā kanalizācijas un ūdens apgādes sistēma. Zemes vienības konfigurācija– neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis –vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – viena un divu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana- jaukta centra apbūve. Uz zemes vienības atrodas citiem īpašniekiem piederoša apbūve, īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Uz zemes vienības aug atsevišķi stāvoši koki. Zemes vienībai ir viens īpašnieks. Informācija par zemes nomas līgumiem nav zināma. Pārdevuma datums: 2021.gada februāris, cena: 3800 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.3: īpašums Rīgas ielā 2, Brocēnos, Saldus nov.</i></p>	<p>Apbūvēta zemes vienība atrodas Saldus novada apdzīvotā vietā Brocēni. Zemes vienības platība – 6067 m². Ir pieejams elektropieslēgums, ciemata kanalizācijas un ūdens apgādes sistēma. Zemes vienības konfigurācija– neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis –vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana- publiskās apbūves teritorija. Uz zemes vienības atrodas citiem īpašniekiem piederoša apbūve, īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Uz zemes vienības.</p>

	<p>Zemes vienībai ir viens īpašnieks. Informācija par zemes nomas līgumiem nav zināma. Pārdevuma datums: 2019.gada novembris, cena: 7300 EUR.</p>
<p>avots: http://www.lad.gov.lv</p> <p>Objekts Nr.4: īpašums 6.līnija 71, Jelgava</p>  <p>avots: http://www.lad.gov.lv</p>	<p>Apbūvēta zemes vienība atrodas Jelgavas pilsētas nomalē, pie administratīvās robežas. Zemes vienības platība – 3319 m². Ir pieejams elektropieslēgums, pilsētas kanalizācijas un ūdens apgādes sistēma. Zemes vienības konfigurācija– neregulāra četrstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – viena un divu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana- savrupmāju apbūve. Uz zemes vienības atrodas citiem īpašniekiem piederoša apbūve, īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Zemes vienībai ir viens īpašnieks. Informācija par zemes nomas līgumiem nav zināma. Pārdevuma datums: 2019.gada marts, cena: 4000 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – APBŪVĒTAS ZEMES VIENĪBAS „STRAUTI”, STAĻĢENĒ, JAUNSVIRLAUKAS PAGASTĀ, JELGAVAS NOVADĀ NOVĒRTĒJUMS, 14.02.2022.



Avots: <http://www.balticmaps.eu>



Vērtējamā objekta atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m^2 cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m^2 patiesā vērtība ir $0,97 \text{ EUR}$. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Apbūvētas zemes vienības „Strauti”, Staļģenē, Jaunsvirlaukas pagastā, Jelgavas novadā patiesās vērtības aprēķins:

$$5800 \text{ m}^2 \times 0,97 \text{ EUR/m}^2 = 5\,626,00 \text{ EUR}, \sim \mathbf{5\,630 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

5800 m^2 – zemes vienības kopējā platība,
 $0,97 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais OBJEKTS	Salīdzināmie pārdevumi			
	"Strauti", Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	īpašums Poķu iela 5, Poķi, Platones pag., Jelgavas nov.	īpašums Dartija 2, Iecava, Bauskas nov.	īpašums Rīgas iela 2, Brocēni, Saldus nov.	īpašums 6.līnija 71, Jelgava
Darījuma datums	2022-02	2019-08	2021-02	2019-11	2019-03
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala sastāvs	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra formas	neregulāra četrstūra formas	neregulāra daudzstūra formas	neregulāra daudzstūra formas	neregulāra četrstūra formas
Zemes gabala platība, m ²	5800	2813	3825	6067	3319
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		2000	3800	7300	4000
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		0,71	0,99	1,20	1,21
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		10	0	10	10
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		10	0	10	10
Pamatkorekcijas koeficients		1,10	1,00	1,10	1,10
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena, EUR		0,78	0,99	1,32	1,33
Komunikācijas					
* ūdensapgāde (pilsētas/vietējā)	ir	ir	ir	ir	ir
* kanalizācija (pilsētas/vietējā)	ir	ir	ir	ir	ir
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir
Pielaujamais izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu					
* savrupmāju apbūve	-	x	-	-	x
* daudzdzīvokļu dzīvojamā apbūve	x	-	-	-	-
* jaukta centra apbūve	-	-	x	-	-
* publiskās apbūves teritorija	-	-	-	x	-
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	Trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni reģionā/pilsētā		-1	-3	-4	-5
Korekcija uz apkārtnes infrastruktūru		0	-3	-5	-5
Korekcija uz īpašuma apjoma/platības ietekmi uz cenu		-6	-4	1	-5
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu kvartālā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	2	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		0	0	0	0
Korekcija uz apbūves intensitāti		0	0	0	0
Korekcija uz nomas līgumiem		0	0	0	0
Citas korekcijas (COVID 19 ietekme)		-3	0	-3	-3
Kopējā korekcija		-10	-10	-9	-18
Korekcijas koeficients		0,90	0,90	0,91	0,82
Koriģētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	0,97	0,70	0,89	1,20	1,09
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	5626,00				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	5630				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - apbūvētas zemes vienības „Strauti”, Staļģenē, Jaunsvirlaukas pagastā, Jelgavas novadā, novērtējumu 2022.gada 14.februārī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA patiesā vērtība ir
EUR 5 630
(pieci tūkstoši seši simti trīsdesmit euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 10)



G. Ziedonis

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visā saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000463665

Kadastra numurs: 54560100316

Nosaukums: **Strauti**

"Strauti", Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.

Nodalījuma aktualizēts (23.04.2015., 400001231104) 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 ar kadastra apzīmējumu 5456 010 0316. Žurn. Nr. 300002721844, lēmums 19.08.2009., tiesnese Laila Gulbe		0.58 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VEDGAS", nodokļu maksātāja kods 41703004192. 1.2. Pamats: 2009.gada 14.augusta zemes pirkuma līgums ar Latvijas Hipotēku un zemes banku Nr.30/JL-57. Žurn. Nr. 300002721844, lēmums 19.08.2009., tiesnese Laila Gulbe	1	
2.1. Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VEDGAS", reģistrācijas numurs 41703004192. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" personā, reģistrācijas numurs 40003192154.	1	
2.3. Pamats: 2021.gada 26.aprīļa Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedums lietā Nr.C06055510, 2021.gada 20.oktobra Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums lietā Nr.C06055510. Žurn. Nr. 300005497808, lēmums 09.12.2021., tiesnese Ligita Birkhāne		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt. Pamats: 2009.gada 5.augusta aizdevuma līgums, 2010.gada 30.jūnija vienošanās pie 2009.gada 5.augusta aizdevuma līguma. Žurn. Nr. 300003015003, lēmums 04.04.2011., tiesnese Laila Gulbe Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300005497808)		
2.1. Aizlieguma atzīme prasības nodrošināšanai. Prasītājs: Valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra", nodokļu maksātāja kods 40003192154. Pamats: 2011.gada 28.marta Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums lietā Nr.C06055510. Žurn. Nr. 300003016775, lēmums 05.04.2011., tiesnese Laila Gulbe Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.3 (300005497808)		
3.1. Atzīme - vērsta Ls 3111,31 piedziņa par labu Jelgavas novada pašvaldībai. Pamats: 2013.gada 4.decembra zvērinātas tiesu izpildītājas Rudītes Slivjukas nostiprinājuma lūgums, 2012.gada 5.decembra Jelgavas novada pašvaldības Jaunsvirlaukas pagasta pārvaldes lēmums Nr.JNP/3-32.1/12/77. Žurn. Nr. 300003557081, lēmums 18.12.2013., tiesnese Inese Ziediņa Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.3 (300005497808)		
4.1. Atzīme - vērsta EUR 2005,98 piedziņa. Piedzinējs: Jelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009118031. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.3 (300005497808)		
4.2. Pamats: 2015.gada 19.februāra zvērinātas tiesu izpildītājas Rudītes Slivjukas nostiprinājuma		

II daļas 2.iedaļa
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi lūgums, 2013.gada 25.oktobra Jelgavas novada pašvaldības Jaunsvirlaukas pagasta pārvaldes lēmums Nr.JNP/8-4/13/170. <i>Žurn. Nr. 300003810977, lēmums 05.03.2015., tiesnese Inese Ziediņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.3 (300005497808)
5.1. Atzīme - vērsta EUR 44392,51 piedziņa par labu valstij. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300004949655)
5.2. Pamats: 2015.gada 9.jūnija zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Celhertes nostiprinājuma lūgums, 2014.gada 3.jūnija Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.4.1.1.6/39120. <i>Žurn. Nr. 300003878492, lēmums 17.06.2015., tiesnese Teiksmā Cīrule</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300004949655)
6.1. Atzīme - vērsta 32130,54 EUR piedziņa. Piedzinējs: MĀRĪTE PILIŅA, personas kods 291159-10004. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.3 (300005497808)
6.2. Pamats: 2016.gada 29.jūnija zvērināta tiesu izpildītāja Jura Šņepsta nostiprinājuma lūgums, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2015.gada 5.novembrī izsniegtais izpildu raksts lietā Nr.C30523915. <i>Žurn. Nr. 300004136565, lēmums 07.07.2016., tiesnese Teiksmā Cīrule</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.3 (300005497808)
7.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Valsts ieņēmumu dienesta, reģistrācijas kods 90000069281, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.2 (300005497808)
7.2. Pamats: 2018.gada 29.jūnija Valsts ieņēmuma dienesta lēmums Nr.30.4-4.7.2/44888, 2019.gada 28.janvāra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300004774957, lēmums 29.01.2019., tiesnese Ligita Ertmane</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.2 (300005497808)
8.1. Ieraksti Nr. 5.1, 5.2 (žurnāla Nr. 300003878492, 09.06.2015) dzēsti. Pamats: 2019.gada 28.augusta Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.109 zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Celhertes-Ozolas nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300004949655, lēmums 05.09.2019., tiesnese Ligita Birkhāne</i>
9.1. Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300003015003, 24.03.2011) dzēsts. Pamats: 2021.gada 26.aprīļa Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedums lietā Nr.C06055510, 2021.gada 20.oktobra Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums lietā Nr.C06055510.
9.2. Ieraksti Nr. 7.1, 7.2 (žurnāla Nr. 300004774957, 28.01.2019) dzēsti. Pamats: 2021.gada 26.aprīļa Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedums lietā Nr.C06055510, 2021.gada 20.oktobra Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums lietā Nr.C06055510.
9.3. Ieraksti Nr. 2.1, 3.1, 4.1, 4.2, 6.1, 6.2 (žurnāla Nr. 300003016775, 29.03.2011, 300003557081, 11.12.2013, 300003810977, 26.02.2015, 300004136565, 29.06.2016) dzēsti. Pamats: 2021.gada 26.aprīļa Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedums lietā Nr.C06055510, 2021.gada 20.oktobra Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums lietā Nr.C06055510. <i>Žurn. Nr. 300005497808, lēmums 09.12.2021., tiesnese Ligita Birkhāne</i>

III daļas 1.iedaļa	Platība, lielums
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	
1.1. Atzīme - aizsargjoslas gar autoceļu V1071. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005497808)	0.168 ha
1.2. Atzīme - aizsargjosla gar elektrisko tīklu 0,4kV gaisvadu līniju. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005497808)	0.027 ha
1.3. Pamats: 2008.gada 19.septembra Valsts zemes dienesta Zemgales reģionālās nodaļas lēmums Nr.11-01Z/J-276. <i>Žurn. Nr. 300002721844, lēmums 19.08.2009., tiesnese Laila Gulbe</i> Dzēsts	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005497808)	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2 un ieraksts Nr. 1.3 (žurnāls Nr.300002721844, 14.08.2009). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005497808, lēmums 09.12.2021., tiesnese Ligita Birkhāne	
IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka. Aizdevuma summa Ls 10000,00. Līgumsods: 0,5% no neatmaksātās summas par katru kavējuma dienu. Procentu un līgumsoda samaksas termiņš: 2011.gada 30.septembris. Kreditors: MĀRĪTE PILIŅA, personas kods 291159-10004. Pamats: 2009.gada 5.augusta aizdevuma līgums, 2010.gada 30.jūnija vienošanās pie 2009.gada 5.augusta aizdevuma līguma. Žurn. Nr. 300003015003, lēmums 04.04.2011., tiesnese Laila Gulbe Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005497808)	20000.00 LVL
2.1. Nostiprināta hipotēka par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Parādnieks Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VEDGAS", reģistrācijas numurs 41703004192. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.2 (300005497808)	59602.14 EUR
2.2. Pamats: 2018.gada 29.jūnija Valsts ieņēmuma dienesta lēmums Nr.30.4-4.7.2/44888. Žurn. Nr. 300004774957, lēmums 29.01.2019., tiesnese Ligita Ertmane Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.2 (300005497808)	
IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, žurnāla Nr. 300003015003, 24.03.2011). Pamats: 2021.gada 26.aprīļa Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedums lietā Nr.C06055510, 2021.gada 20.oktobra Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums lietā Nr.C06055510.	20000.00 LVL
1.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.2.1, 2.2, žurnāla Nr. 300004774957, 28.01.2019). Pamats: 2021.gada 26.aprīļa Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedums lietā Nr.C06055510, 2021.gada 20.oktobra Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums lietā Nr.C06055510. Žurn. Nr. 300005497808, lēmums 09.12.2021., tiesnese Ligita Birkhāne	59602.14 EUR

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 21.01.2022. 14:30:18.

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.

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000569424

Kadastra numurs: 54565100013

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

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Būve (kadastra apzīmējums 54560100316001).</p> <p>1.2. Atzīme - būve saistīta ar zemes vienību, kadastra apzīmējums 54560100316. <i>Žurn. Nr. 300004395139, lēmums 27.07.2017., tiesnese Teiksmā Cīrule</i></p> <p>2.1. Trīs stāvu dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 54560100316001) sadalīta 18 dzīvokļu īpašumos. Dzīvojamās mājas kopējā platība: 1594.7 kvm.Pamats: VAS "Privatizācijas aģentūra" 2019.gada 7.marta izziņa Nr.1.14/2655 par būvju īpašuma sadalīšanu dzīvokļu īpašumos.</p> <p>2.2. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.5 atvērt nodalījumu Nr. 100000569424-5. <i>Žurn. Nr. 300005131561, lēmums 01.06.2020., tiesnese Sandra Breča</i></p> <p>3.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.8 atvērt nodalījumu Nr. 100000569424-8. <i>Žurn. Nr. 300005131572, lēmums 01.06.2020., tiesnese Sandra Breča</i></p> <p>4.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.10 atvērt nodalījumu Nr. 100000569424-10. <i>Žurn. Nr. 300005131574, lēmums 01.06.2020., tiesnese Sandra Breča</i></p> <p>5.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.12 atvērt nodalījumu Nr. 100000569424-12. <i>Žurn. Nr. 300005131581, lēmums 01.06.2020., tiesnese Sandra Breča</i></p> <p>6.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.16 atvērt nodalījumu Nr. 100000569424-16. <i>Žurn. Nr. 300005131585, lēmums 01.06.2020., tiesnese Sandra Breča</i></p> <p>7.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.18 atvērt nodalījumu Nr. 100000569424-18. <i>Žurn. Nr. 300005131591, lēmums 01.06.2020., tiesnese Sandra Breča</i></p> <p>8.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.15 atvērt nodalījumu Nr. 100000569424-15. <i>Žurn. Nr. 300005315176, lēmums 17.03.2021., tiesnese Evīta Sietniece</i></p> <p>9.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.13 atvērt nodalījumu Nr. 100000569424-13. <i>Žurn. Nr. 300005356619, lēmums 25.05.2021., tiesnese Sandra Breča</i></p> <p>10.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.9 atvērt nodalījumu Nr. 100000569424-9. <i>Žurn. Nr. 300005382506, lēmums 01.07.2021., tiesnese Ligīta Ertmane</i></p> <p>11.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.6 atvērt nodalījumu Nr. 100000569424-6. <i>Žurn. Nr. 300005395911, lēmums 21.07.2021., tiesnese Aija Bisāne</i></p> <p>12.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.3 atvērt nodalījumu Nr. 100000569424-3. <i>Žurn. Nr. 300005399091, lēmums 26.07.2021., tiesnese Glorīja Sorokina</i></p> <p>13.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.4 atvērt nodalījumu Nr. 100000569424-4. <i>Žurn. Nr. 300005429184, lēmums 09.09.2021., tiesnese Aija Bisāne</i></p>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts - valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.	1	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.2. Pamats: 2013.gada 2.aprīļa Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas spriedums lietā Nr.C06025110 PAC-0452/2013. Žurn. Nr. 300004395139, lēmums 27.07.2017., tiesnese Teiksmā Cīrule		

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 21.01.2022. 16:50:48.

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.



LATVIJAS REPUBLIKA

JELGAVAS rajona JAUNSVIRLAUKAS pagasts

Nekustamā īpašuma Strauti


Zemes kadastra Nr. 5456 010 0316

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Jaunsvirlaukas pagasta padomes 2002.gada 25.septembra lēmumam.

Plāns sastādīts pēc 2003.gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 1000.

Zemes kopplatība ir 0.580 ha .

 VALSTS ZEMES DIENESTS Zemgales reģionālās nodaļas Kadastra pārvalde			
Jelgavas rajona biroja vadītāja.	<i>[Signature]</i>	I.Klīve	<i>13.07.2003.</i>

Zemes vienības Nr.	Zemes lietošanas veidi														
	Kopplatība, ha	Lauks. izm. zemes	tai skaitā				Meži	Krumājū	Furvi	Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem	Zem ekām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes	Meliorēta LIZ
			Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības									
1.	0.580	—	—	—	—	—	—	—	0.041	—	0.397	—	0.142	—	

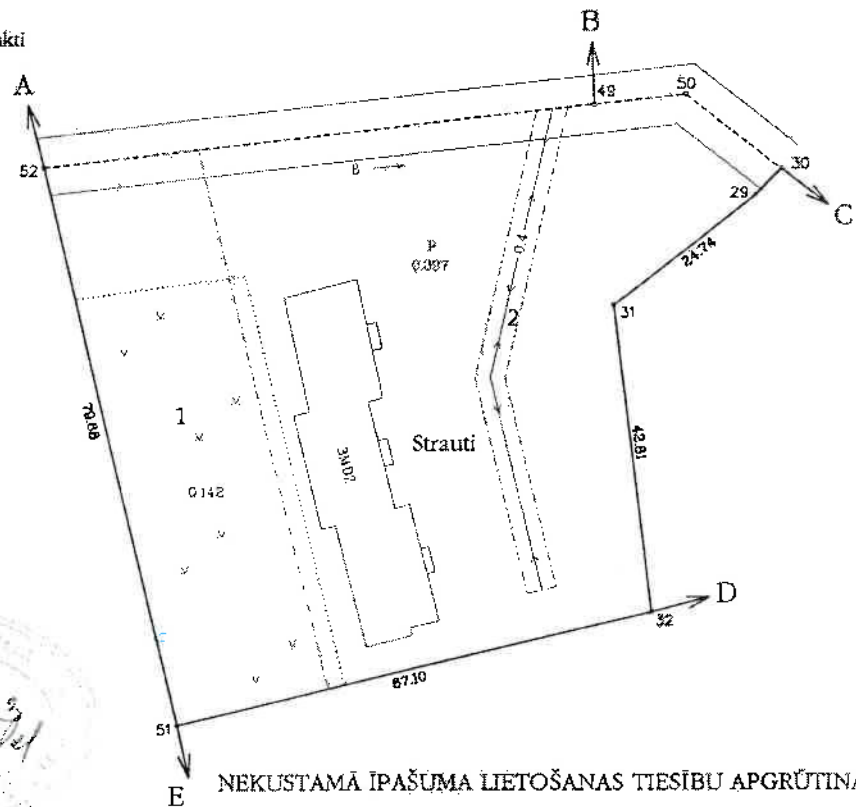
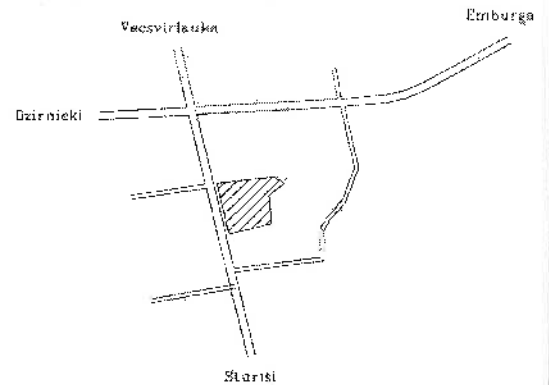
ZEMES GABALA IZVIETOJUMA SHĒMA

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS LKS-92 TM
MĒROGA KOEFICIENTS 0.9996

Nr.	X	Y
52*	269494.72	497376.32
49*	269503.26	497452.45
50*	269504.63	497464.88
30*	269494.39	497478.28
29	269490.76	497474.69
31	269475.50	497455.22
32	269433.02	497460.50
51	269417.35	497395.29

P = 0.580 ha
M = 1 : 1000

* - apvidū nenostiprināti robežpunkti



ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI

- 020305 aizsargjosla gar autoceļu V-1071 - 0.168 ha
- 020501 aizsargjosla gar elektrisko tīklu 0.4 kV gaisvadu līniju - 0.027. ha.

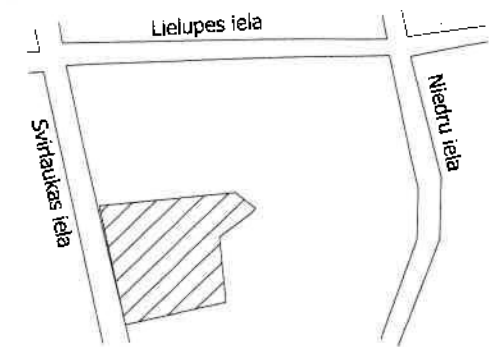
- No A līdz B zemes īpašums "Atvari"
- No B līdz C zemes īpašums "Liči"
- No C līdz D zemes īpašums "Lielpagasti"
- No D līdz E zemes īpašums "Tērces"
- No E līdz A Valsts autoceļš V - 1071

LR VZD ZEMGALES REĢIONĀLĀS NODAĻAS
PASŪTĪJUMU IZPILDES PĀRVALDES
MĒRNIECĪBAS UN TOPOGRĀFIJAS DAĻA

Kontrolieris	<i>[Signature]</i>	M. Vilčaks	26.06.2003
Mērniece	<i>[Signature]</i>	A. Meija	26.06.2003

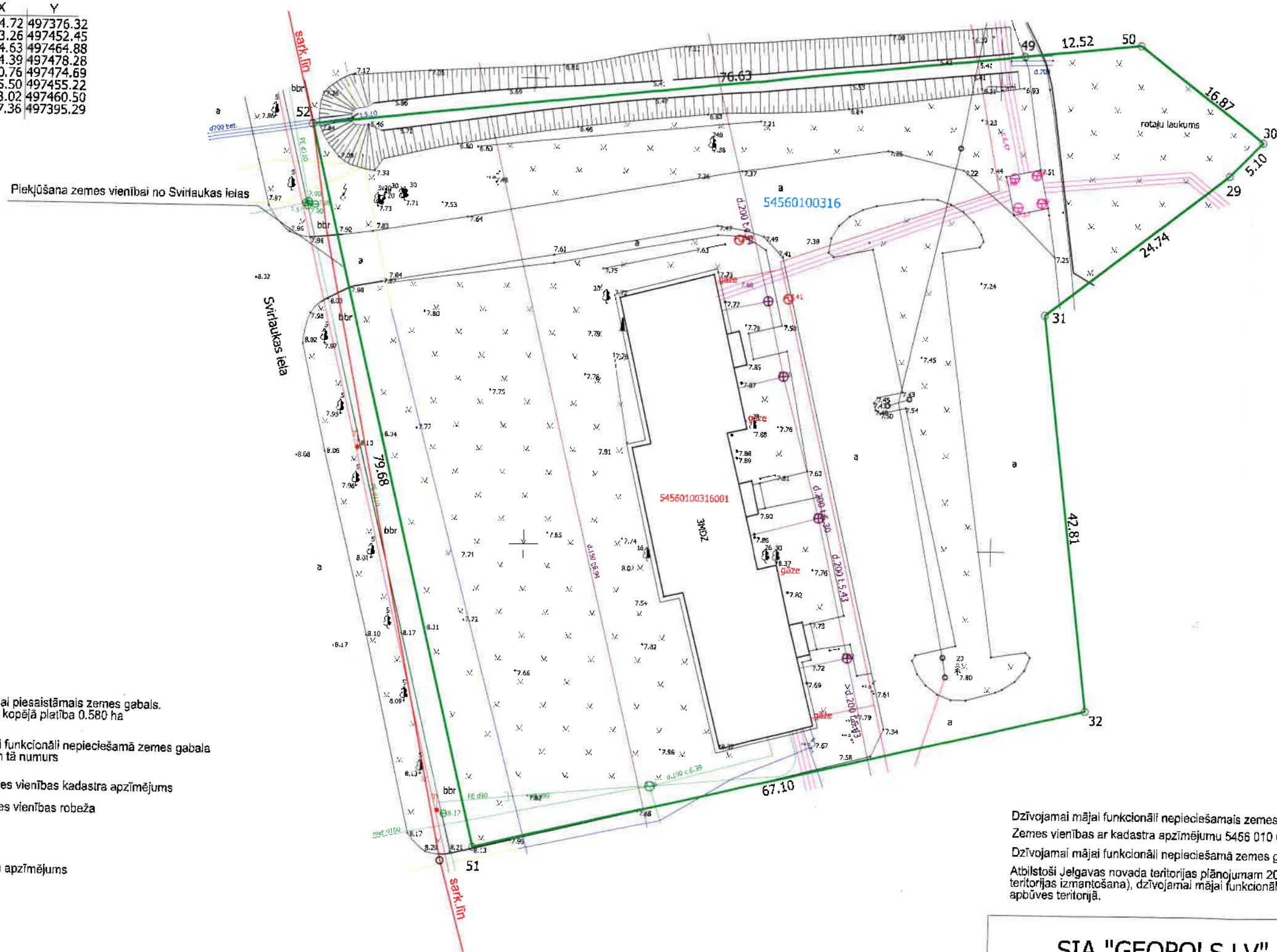
Dzīvojamai mājai Svirlaukas ielā 20, Staļģenē, Jaunsvirlaukas pagastā, Jelgavas novadā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu noteikšanas projekts

Zemes gabala izvietojuma shēma



ZEMES VIENĪBAS
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
Koordinātu sistēma LKS92 TM
Mēroga koeficients: 0.999600

Nr.	X	Y
52	269494.72	497376.32
49	269503.26	497452.45
50	269504.63	497464.88
30	269494.39	497478.28
29	269490.76	497474.69
31	269475.50	497455.22
32	269433.02	497460.50
51	269417.36	497395.29



X=269450
Y=497500

APZĪMĒJUMI:

- Dzīvojamai mājai piesaistāmais zemes gabals. Zemes gabala kopējā platība 0.580 ha
- 52 dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežpunkts un tā numurs
- 54560100316 uzmērītās zemes vienības kadastra apzīmējums
- uzmērīta zemes vienības robeža
- 3MDZ būve
- 54560100316001 būves kadastra apzīmējums
- sarkanā līnija

Jelgavas novada pašvaldības būvvaldes
arhitekts M.Ārgalis
16. 05. 2019
*Jelu saukamās līnijas
attēlotas attiecīgo
teritorijas plānojumam*

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5456 010 0316. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5456 010 0316 kopējā platība 0.580 ha. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ir 0.580 ha. Atbilstoši Jelgavas novada teritorijas plānojumam 2011-2023. gadam grafiskajai daļai (Jaunsvirlaukas pagasta plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana), dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabals atrodas Daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā apbūves teritorijā.

Plāns izgatavots izmantojot:
-Zemes robežu plāns (Autors: LR VZD ZEMGALES REĢIONĀLĀS NODALAS PĀSŪTĪJUMU IZPILDES PĀRVALDES MĒRNICĪBAS UN TOPOGRĀFIJAS DAĻA, 26.06.2003.)
-ADTĪ informācija (Informācijas sniedzājs MDC, 11.03.2019.)

SIA "GEOPOLS.LV"			Svirlaukas iela 20, Staļģene, Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads	
(sertifikāta sērija BA Nr.626, derīgs no 03.11.2017. līdz 02.11.2022.) tel.67629609			Pasūtītājs: VAS "Privatizācijas aģentūra"	
Valdes priekšsēdētājs	A.Rikmanis	28.03.2019.	ROBEŽU NOTEIKŠANAS PROJEKTS	
Projekta autors	E. Metzņko	28.03.2019.		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
54560100316	Strauti	5620	100000463665	Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	5620
Kopplatība:	0.5800
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3219 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3219 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; 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
54560100316	1/1	5620	Svirlaukas iela 20, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031

Kadastrālā vērtība (EUR):	5620
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5800
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3219 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; 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
54560100316001	3282/11503	14906	Svirlaukas iela 20, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031	Dzīvojamā māja

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5800
Platības mērvienība:	ha

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0250
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0250
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.5550
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0701	0.5800	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	26.06.2003	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu	0.1680	ha
2	26.06.2003	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0270	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Aldis Meija	26.06.2003

Reģistrētās atzīmes:

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	54560100316	Krišjāņa Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1010
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmata	09.12.2021	-
Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmata	19.08.2009	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde

Akts par zemes lietošanas veida un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa izmaiņām zemes vienībā	24.08.2018	11-17-Z/2151	VZD Zemgales reģionālās nodaļas Jelgavas birojs
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	09.12.2013	JNPIP/8-6/13/266	Jelgavas novada pašvaldības Īpašuma pārvalde
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	19.09.2008	11-01Z/J-276	VZD Zemgales reģionālā nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	15.07.2003	-	VZD Zemgales reģionālās nodaļas pasūtījumu izpildes pārvaldes mērniecības un topogrāfijas daļa
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	25.09.2002	9/9	Jaunsvirlaukas pagasta padome
Vienošanās	06.07.2001	-	A/s "Parekss Banka" - SIA " Vedgas "
Nodošanas un pieņemšanas akts	21.12.1995	-	A/s "Parekss Banka" - SIA " Vedgas "
Cita veida līgums	14.12.1995	2J	A/s "Parekss Banka" - SIA " Vedgas "

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
54565100013	-	14906	100000569424	Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	14906
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	58749 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	58749 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
54560100316001	3282/11503	14906	Svirlaukas iela 20, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031	Dzīvojamā māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	53529
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	58749 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1594.7
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1985
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.08.2018

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1594.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	1150.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	1150.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	982.2
Dzīvojamā platība (kv.m.):	591.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	390.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	168.1
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	444.4
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	444.4
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	24
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	11
Nolietojuma aprēķina datums:	19.08.2018

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
54560100316001001	Svirlaukas iela 20 - 1, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001002	Svirlaukas iela 20 - 2, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001003	Svirlaukas iela 20 - 3, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001004	Svirlaukas iela 20 - 4, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001005	Svirlaukas iela 20 - 5, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001006	Svirlaukas iela 20 - 6, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001007	Svirlaukas iela 20 - 7, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001008	Svirlaukas iela 20 - 8, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001009	Svirlaukas iela 20 - 9, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001010	Svirlaukas iela 20 - 10, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001011	Svirlaukas iela 20 - 11, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001012	Svirlaukas iela 20 - 12, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001013	Svirlaukas iela 20 - 13, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001014	Svirlaukas iela 20 - 14, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001015	Svirlaukas iela 20 - 15, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001016	Svirlaukas iela 20 - 16, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001017	Svirlaukas iela 20 - 17, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001018	Svirlaukas iela 20 - 18, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100316001901	-
54560100316001902	-
54560100316001903	-
54560100316001904	-
54560100316001905	-
54560100316001906	-

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
001	Dzīvojamā māja

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	536.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	5478.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Labiekārtojumu anketa	14.04.2021	1016896-1/1	Agris Vēveris
Cits lēmums	12.11.2020	134/1152	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	16.08.2018	9-01/752982-4/1	VZD Zemgales reģionālā nodāja
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	30.07.2018	1.17/6161	VAS "Privatizācijas aģentūra"
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.04.2017	1.17/4688	VAS "Privatizācijas aģentūra"
Tiesas spriedums	02.04.2013	C06025110	LR Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta

Būves konstruktīvie elementi

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

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Datums: 14.04.2021

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003192154	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"	1/1	juridiska persona	54565100013	Krišjāņa Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1010

Citi vārdi:

-

Īpašumtiesību statuss:

Īpašnieks

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Cits lēmums	12.11.2020	134/1152	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	30.07.2018	1.17/6161	VAS "Privatizācijas aģentūra"
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.04.2017	1.17/4688	VAS "Privatizācijas aģentūra"
Tiesas spriedums	02.04.2013	C06025110	LR Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *15*

Izsniegts

SIA «Dzieti»

firma

Reģistrācijas Nr.

42403010964

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 24. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 24. oktobrim

datums

A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 10

Guntis Ziedonis

vārds, uzvārds

271167-10515

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 10. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

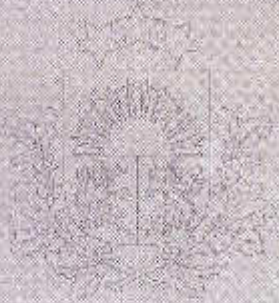
2024. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

