



**Atskaite  
par apbūvētas zemes vienības „Tērces”,  
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-22/51

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 „Tērces”, 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 „Tērces”, 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.100000464324 nostiprināts Latvijas valstij, SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģistrācijas kods 40003192154, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 5456 010 0325, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 5456 010 0325) 0,4040 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 4 080  
(četri tūkstoši astoņdesmit 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 „Tērces”, 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 18, Staļģene, Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads.
Nosaukums	Tērces
Kadastra numurs	5456 010 0325
Zemes vienības kadastra apzīmējums	5456 010 0325
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
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>	
Domājamās daļas	1
Kadastrālā vērtība uz 01.01.2022.	4053 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0,4040 ha, t.sk., 0,0320 ha- zeme zem ūdeņiem, 0,1660 ha- zeme zem ēkām un pagalmiem, 0,2060 ha- pārējā zemes platība.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- regulāra taisnstūra 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. 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 izveidots asfalta seguma piebraucamais ceļš.
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:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- 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 apkārtnē novadu lauku teritorijās ir no 0,70 EUR/m<sup>2</sup> līdz 2,00 EUR/m<sup>2</sup>. 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 laiks, 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 pirkspējas 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- regulārs taisnstūris;
- 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- ierīkots asfalta seguma 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 izvērīti 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.

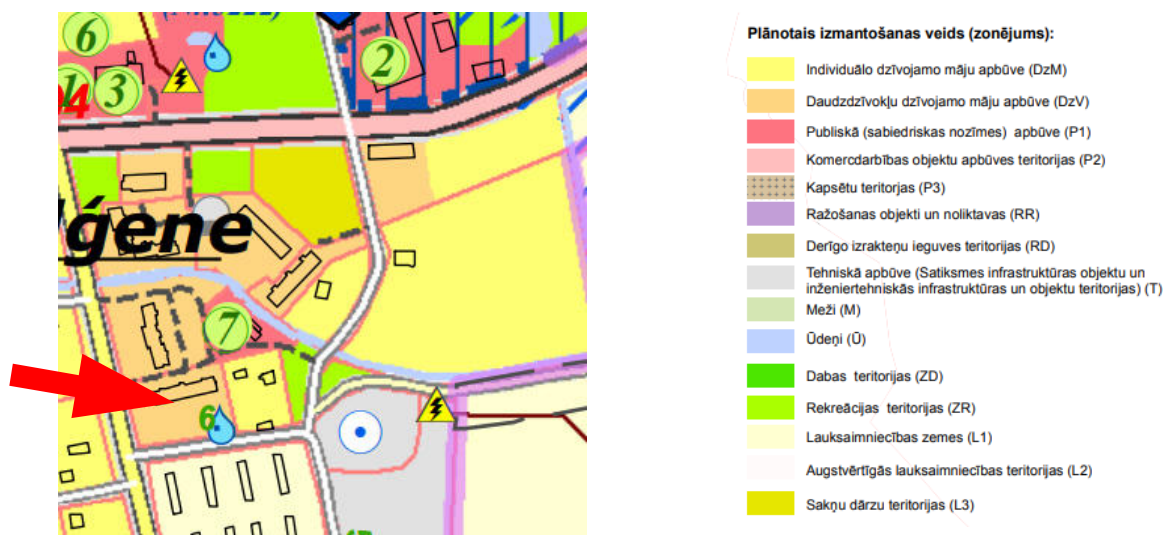
Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



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

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – APBŪVĒTAS ZEMES VIENĪBAS „TĒRCES”, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

1.tabula

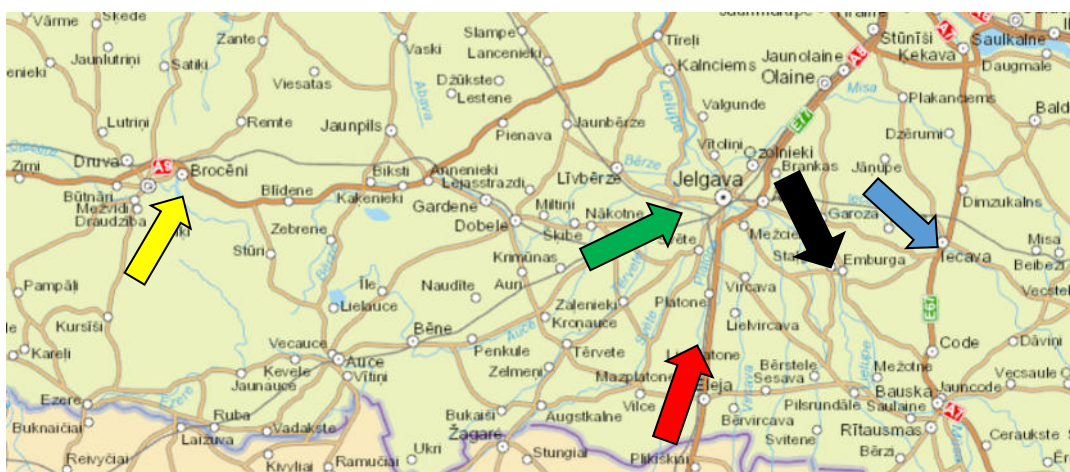
### Salīdzināmo objektu apraksts

<p><i>Objekts Nr.1: īpašums Poķu ielā 5, Poķi, Platones pag., Jelgavas nov.</i></p>  <p>avots: <a href="http://www.lad.gov.lv">http://www.lad.gov.lv</a></p>	<p>Apbūvēta zemes vienība atrodas Jelgavas novada Poķu ciematā. Zemes vienības platība – 2813 m<sup>2</sup>. 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: <a href="http://www.lad.gov.lv">http://www.lad.gov.lv</a></p>	<p>Apbūvēta zemes vienība atrodas Bauskas novada Iecavas pilsētas nomalē. Zemes vienības platība – 3825 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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>



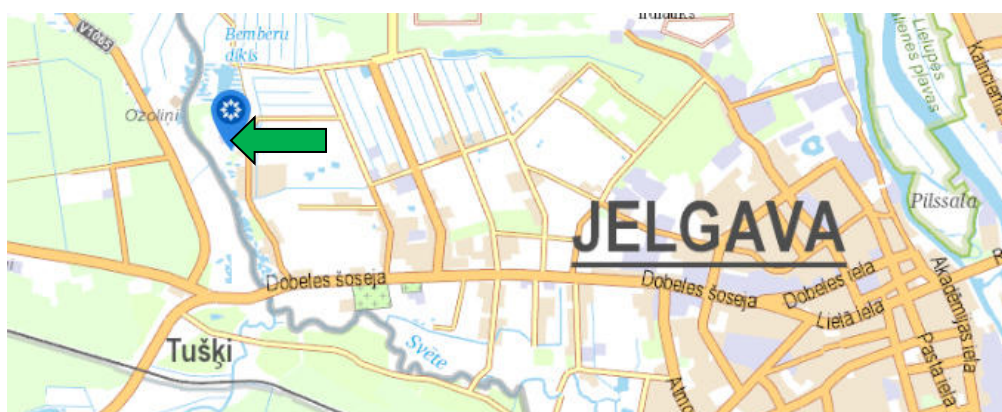
	<p>Zemes vienībai ir viens īpašnieks. Informācija par zemes nomas līgumiem nav zināma. Pārdevuma datums: 2019.gada novembris, cena: 7300 EUR.</p>
<p>avots: <a href="http://www.lad.gov.lv">http://www.lad.gov.lv</a></p> <p>Objekts Nr.4: īpašums 6.līnija 71, Jelgava</p>  <p>avots: <a href="http://www.lad.gov.lv">http://www.lad.gov.lv</a></p>	<p>Apbūvēta zemes vienība atrodas Jelgavas pilsētas nomalē, pie administratīvās robežas. Zemes vienības platība – 3319 m<sup>2</sup>. 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 NOVĪETOJUMS



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – APBŪVĒTAS ZEMES VIENĪBAS „TĒRCES”, 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  $1 \text{ m}^2$  cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA  $1 \text{ m}^2$  patiesā vērtība ir  $1,01 \text{ EUR}$ . 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 „Tērces”, Staļģenē, Jaunsvirlaukas pagastā, Jelgavas novadā patiesās vērtības aprēķins:*

$$4040 \text{ m}^2 \times 1,01 \text{ EUR/m}^2 = 4080,40 \text{ EUR}, \sim \mathbf{4080 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

$4040 \text{ m}^2$  – zemes vienības kopējā platība,  
 $1,01 \text{ EUR/m}^2$  – noteiktā  $1 \text{ m}^2$  vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz 1 m<sup>2</sup> cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais OBJEKTS	Salīdzināmie pārdevumi			
	"Tērces", Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	īpašums Poku iela 5, Poki, Platones pag., Jelgavas nov.	īpašums Dartija 2, Iecava, Bauskas nov.	īpašums Rīgas iela 2, Brocēni, Saldus nov.	īpašums 6.līnija 71, Jelgava
<b>Darījuma datums</b>	2022-02	2019-08	2021-02	2019-11	2019-03
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
<b>Īpašuma juridiskais statuss</b>	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala sastāvs	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts
Zemes gabala konfigurācija	regulāra taisnstūra formas	neregulāra četrstūra formas	neregulāra daudzstūra formas	neregulāra daudzstūra formas	neregulāra četrstūra formas
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	4040	2813	3825	6067	3319
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		2000	3800	7300	4000
Īpašuma 1 m <sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR		0,71	0,99	1,20	1,21
<b>Pamatkorekcijas</b>					
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
<b>Pamatkorekcijas koriģētā 1m<sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR</b>		0,78	0,99	1,32	1,33
<b>Komunikācijas</b>					
* ūdensapgāde (pilsētas/vietējā)	ir	ir	ir	ir	ir
* kanalizācija (pilsētas/vietējā)	ir	ir	ir	ir	ir
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir
<b>Pielaujama izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu</b>					
* savrupmāju apbūve	-	x	-	-	x
* daudzdzīvokļu dzīvojamā apbūve	x	-	-	-	-
* jaukta centra apbūve	-	-	x	-	-
* publiskās apbūves teritorija	-	-	-	x	-
<b>Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis</b>	Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	Trīs, četr un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz objekta novietni reģionā/pilsētā		-1	-3	-4	-5
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	-3	-5	-5
Korekcija uz īpašuma apjoma/platības ietekmi uz cenu		-3	-1	7	-2
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu kvartālā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		2	2	2	2
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		-3	-3	0	-3
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		-8	-8	-3	-16
Korekcijas koeficients		0,92	0,92	0,97	0,84
Koriģētā 1 m <sup>2</sup> pārdošana cena, EUR	1,01	0,72	0,91	1,28	1,11
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>4080,40</b>				
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>4080</b>				

## SECINĀJUMI

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

**visiespējamākā OBJEKTA patiesā vērtība ir  
EUR 4080  
(četri tūkstoši astoņdesmit euro).**

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību 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. 100000464324

Kadastra numurs: 54560100325

Nosaukums: Tērces

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

Nodalījuma aktualizēts (23.04.2015., 400001231107) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.<sup>3</sup> 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 0325. Žurn. Nr. 300002727949, lēmums 01.09.2009., tiesnese Inese Trēde		0.404 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	
1.2. Pamats: 2009.gada 26.augusta līgums ar Latvijas Hipotēku un zemes banku Nr.30/JL-64 zemes pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300002727949, lēmums 01.09.2009., tiesnese Inese Trēde		
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", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.	1	
2.3. Pamats: 2021.gada 26.aprīļa Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedums lietā Nr.C06055510, kas stāties likumīgā spēkā 28.07.2021. Žurn. Nr. 300005449089, lēmums 30.09.2021., tiesnese Līga Ieleja		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2009.gada 5.augusta aizdevuma līgums, 2010.gada 30.jūnija vienošanās pie 2009.gada 5.augusta aizdevuma līguma. Žurn. Nr. 300003015001, lēmums 01.04.2011., tiesnese Inese Ziediņa Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300005449089)		
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. 300003016763, lēmums 04.04.2011., tiesnese Teiksmā Cīrule Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300005449089)		
3.1. Atzīme - vērsta Ls 3111,31 piedziņa. Piedzinējs: Jelgavas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009118031. Pamats: 2013.gada 4.decembra zvērinātas tiesu izpildītājas Rudītes Slivjukas nostiprinājuma lūgums, 2012.gada 5.decembra Jelgavas novada pašvaldības lēmums Nr.JNP/3-32.1/12/77. Žurn. Nr. 300003557068, lēmums 18.12.2013., tiesnese Teiksmā Cīrule Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300005449089)		
4.1. Atzīme - vērsta EUR 2005,98 piedziņa. Piedzinējs: Jelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009118031. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300005449089)		
4.2. Pamats: 2015.gada 19.februāra zvērinātas tiesu izpildītājas Rudītes Slivjukas nostiprinājuma lūgums, 2013.gada 25.oktobra Jelgavas novada pašvaldības Jaunsvirlaukas pagasta pārvaldes		



II daļas 2.iedaļa	
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
lēmums Nr.JNP/8-4/13/170. <i>Žurn. Nr. 300003810966, lēmums 05.03.2015., tiesnese Inese Ziediņa</i>	
<i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300005449089)</i>	
5.1. Atzīme - vērsta EUR 44392,51 piedziņa par labu valstij. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300004949649)</i>	
5.2. Pamats: 2015.gada 9.jūnija zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Celherthes nostiprinājuma lūgums, 2014.gada 3.jūnija Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.4.1.1.6/39120. <i>Žurn. Nr. 300003878493, lēmums 17.06.2015., tiesnese Teiksmā Cīrule</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300004949649)</i>	
6.1. Atzīme - vērsta 32130,54 EUR piedziņa. Piedzinējs: MĀRĪTE PILIŅA, personas kods 291159-10004. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300005449089)</i>	
6.2. Pamats: 2016.gada 11.maija 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. 300004103354, lēmums 25.05.2016., tiesnese Teiksmā Cīrule</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300005449089)</i>	
7.1. Noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt bez Valsts ieņēmumu dienesta, reģistrācijas numurs 90000069281, rakstiskas piekrišanas. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300005449089)</i>	
7.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2018.gada 29.jūnija lēmums par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu Nr.30.4-4.7.2/44888. <i>Žurn. Nr. 300004774892, lēmums 07.02.2019., tiesnese Sandra Breča</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300005449089)</i>	
8.1. Atzīme Nr. 5.1, 5.2 (žurnāla Nr. 300003878493, 09.06.2015) dzēsta.Pamats: 2019.gada 28.augusta Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.109 zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Celherthes-Ozolas nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300004949649, lēmums 29.08.2019., tiesnese Evita Sietniece</i>	
9.1. Ieraksts Nr. 1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 4.2, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2 (žurnāla Nr. 300003015001, 24.03.2011, 300003016763, 29.03.2011, 300003557068, 11.12.2013, 300003810966, 26.02.2015, 300004103354, 11.05.2016, 300004774892, 28.01.2019) dzēsts. Pamats: 2021.gada 26.aprīļa Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedums lietā Nr.C06055510, kas stājies likumīgā spēkā 28.07.2021. <i>Žurn. Nr. 300005449089, lēmums 30.09.2021., tiesnese Līga Ieleja</i>	
III daļas 1.iedaļa	
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	
1.1. Atzīme - aizsargjosla gar autoceļu V-1071. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005449089)</i>	
1.2. Pamats: 2008.gada 19.septembra Valsts zemes dienesta Zemgales reģionālās nodaļas lēmums Nr.11-01Z/J-278. <i>Žurn. Nr. 300002727949, lēmums 01.09.2009., tiesnese Inese Trēde</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005449089)</i>	
III daļas 2.iedaļa	
Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1, 1.2 (žurnāls Nr.300002727949, 27.08.2009). Pamats: Zemesgrāmatu likuma Pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005449089, lēmums 30.09.2021., tiesnese Līga Ieleja</i>	
IV daļas 1., 2. iedaļa	
Kīlas tiesības un tās pamats	
1.1. Nostiprināta hipotēka. Aizdevuma summa Ls 10000. 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	
Summa	
20000.00 LVL	

IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
<p>5.augusta aizdevuma līgums, 2010.gada 30.jūnija vienošanās pie 2009.gada 5.augusta aizdevuma līguma. Šī hipotēka pilnā apjomā ierakstīta arī nekustamam īpašumam Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000463915. <i>Žurn. Nr. 300003015001, lēmums 01.04.2011., tiesnese Inese Ziediņa</i> <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005449089)</b></p> <p>2.1. Nostiprināta hipotēka par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. Parādnieks Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VEDGAS", reģistrācijas numurs 41703004192. <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005449089)</b></p> <p>2.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2018.gada 29.jūnija lēmums par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu Nr.30.4-4.7.2/44888. <i>Žurn. Nr. 300004774892, lēmums 07.02.2019., tiesnese Sandra Breča</i> <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005449089)</b></p>	59602.14 EUR
IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
<p>1.1. Dzēst ierakstu Nr. 1.1, 2.1, 2.2 (žurnāla Nr. 300003015001, 24.03.2011, 300004774892, 28.01.2019).Pamats: 2021.gada 26.aprīļa Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedums lietā Nr.C06055510, kas stāties likumīgā spēkā 28.07.2021. <i>Žurn. Nr. 300005449089, lēmums 30.09.2021., tiesnese Līga Ieleja</i></p>	

Informācija par aprūtinājumiem, 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. 14:29:07.

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. 100000569511

Kadastra numurs: 54565100014

Svirlaukas iela 18, 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 54560100325001).</p> <p>1.2. Atzīme - būve saistīta ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 54560100325). <i>Žurn. Nr. 300004397269, lēmums 01.08.2017., tiesnese Inese Ziediņa</i></p> <p>2.1. Būve (kadastra apzīmējums 54560100325001) sadalīta 18 dzīvokļu īpašumos.</p> <p>2.2. Pamats: 2019.gada 7.marta Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūras" izziņa Nr.1.14/2656 par būvju īpašuma sadalīšanu dzīvokļu īpašumos.</p> <p>2.3. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.2 atvērt nodalījumu Nr.100000569511-2. <i>Žurn. Nr. 300005131602, lēmums 03.06.2020., tiesnese Teiksmā Cīrule</i></p> <p>3.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.8 atvērt nodalījumu Nr.100000569511-8. <i>Žurn. Nr. 300005131659, lēmums 03.06.2020., tiesnese Teiksmā Cīrule</i></p> <p>4.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.16 atvērt nodalījumu Nr.100000569511-16. <i>Žurn. Nr. 300005131665, lēmums 03.06.2020., tiesnese Teiksmā Cīrule</i></p> <p>5.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.17 atvērt nodalījumu Nr.100000569511-17. <i>Žurn. Nr. 300005131669, lēmums 03.06.2020., tiesnese Teiksmā Cīrule</i></p> <p>6.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.13 atvērt nodalījumu Nr.100000569511-13. <i>Žurn. Nr. 300005363738, lēmums 04.06.2021., tiesnese Teiksmā Cīrule</i></p> <p>7.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.5 atvērt nodalījumu Nr. 100000569511-5. <i>Žurn. Nr. 300005378638, lēmums 30.06.2021., tiesnese Evīta Sietniece</i></p> <p>8.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.11 atvērt nodalījumu Nr. 100000569511-11. <i>Žurn. Nr. 300005388718, lēmums 07.07.2021., tiesnese Gīta Zenfa</i></p> <p>9.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.4 atvērt nodalījumu Nr. 100000569511-4. <i>Žurn. Nr. 300005391082, lēmums 08.07.2021., tiesnese Glorīja Sorokīna</i></p> <p>10.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.12 atvērt nodalījumu Nr. 100000569511-12. <i>Žurn. Nr. 300005391323, lēmums 12.07.2021., tiesnese Glorīja Sorokīna</i></p> <p>11.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.9 atvērt nodalījumu Nr. 100000569511-9. <i>Žurn. Nr. 300005391846, lēmums 16.07.2021., tiesnese Līgīta Ertmane</i></p> <p>12.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.14 atvērt nodalījumu Nr. 100000569511-14. <i>Žurn. Nr. 300005404186, lēmums 02.08.2021., tiesnese Evīta Sietniece</i></p> <p>13.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.7 atvērt nodalījumu Nr.100000569511-7. <i>Žurn. Nr. 300005414088, lēmums 18.08.2021., tiesnese Inese Trēde</i></p> <p>14.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.15 atvērt nodalījumu Nr. 100000569511-15. <i>Žurn. Nr. 300005432178, lēmums 03.09.2021., tiesnese Gīta Zenfa</i></p> <p>15.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.6 atvērt nodalījumu Nr. 100000569511-6. <i>Žurn. Nr. 300005423590, lēmums 08.09.2021., tiesnese Aīja Bisāne</i></p>		

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
16.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.3 atvērt nodalījumu Nr. 100000569511-3. <i>Žurn. Nr. 300005438238, lēmums 19.09.2021., tiesnese Gita Zenfa</i>		
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. 1.2. Pamats: 2013.gada 2.aprīļa Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas spriedums lietā Nr.C06025110. <i>Žurn. Nr. 300004397269, lēmums 01.08.2017., tiesnese Inese Ziediņa</i>	1	

Informācija par aprūtinājumiem, 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. 16:59:07.

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 Tērces**


Zemes kadastra Nr. 5456 010 0325

## 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 0.404 ha .

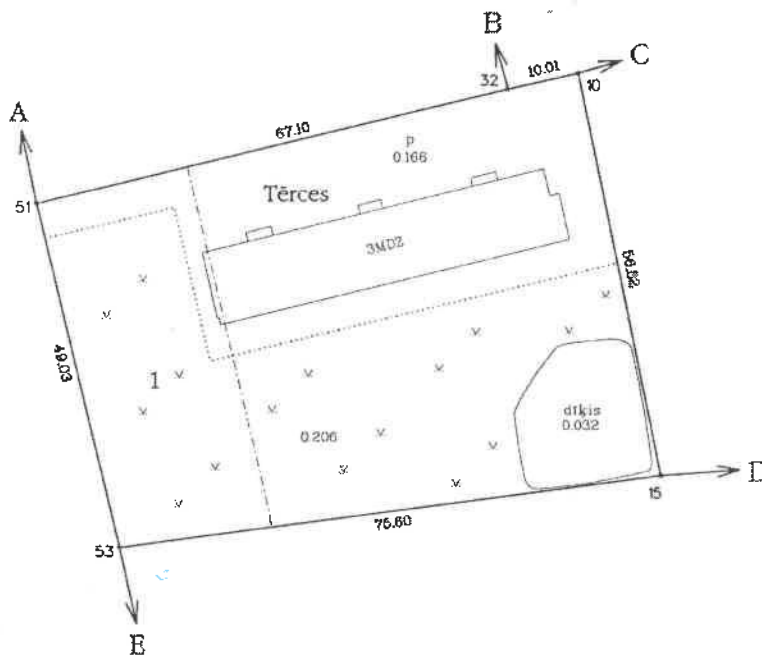
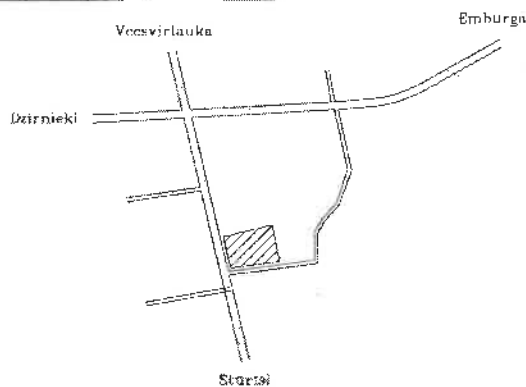
 <b>VALSTS ZEMES DIENESTS</b> Zemgales reģionālās nodaļas Kadastra pārvalde		
Jelgavas rajona biroja vadītāja	I.Klīve	20.08.2008.

Zemes vienības Nr.	Kopplatība, ha	Zemes lietošanas veidi										ZEMES GABALA IZVIETOJUMA SHĒMA				
		tai skaitā					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem	Zem ekām un pagalmiem	Zem ceļiem	Parejās zemes		Meliorēta LIZ			
		Lauks. izm. zemes	Aramzeme	Augļu dārzi	Plavas	Canības										
1.	0.404	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.032	—	0.166	—	0.206	—

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS LKS-92 TM  
MĒROGA KOEFICIENTS 0.9996

Nr.	X	Y
51	269417.36	497395.29
32	269433.02	497460.50
10	269435.24	497470.26
15	269379.64	497481.88
53	269369.75	497406.95

P = 0.404 ha  
M = 1 : 1000



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI

1.- 020305 aizsargjosla gar autoceļu V-1071 - 0.108 ha

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

- No A līdz B zemes īpašums "Strauti"
- No B līdz C zemes īpašums "Lielpagasti"
- No C līdz D zemes īpašums "Galdīpi"
- No D līdz E Jaunsvirlaukas pagasta pašvaldība
- No E līdz A Valsts autoceļš V - 1071



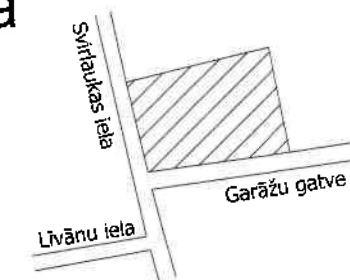
I.R. VZD ZEMGALES REĢIONĀLĀS NODAĻAS  
PASŪTĪJUMU IZPILDES PĀRVALDES  
MĒRNICĪBAS UN TOPOGRĀFIJAS DAĻA

Kontrolieris	M. Vilčaks	26.06.2003
Mērnieka	A. Meija	26.06.2003



# Dzīvojamai mājai Svirlaukas ielā 18, Staļģenē, Jausvirlaukas pagastā, Jelgavas novadā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu noteikšanas projekts

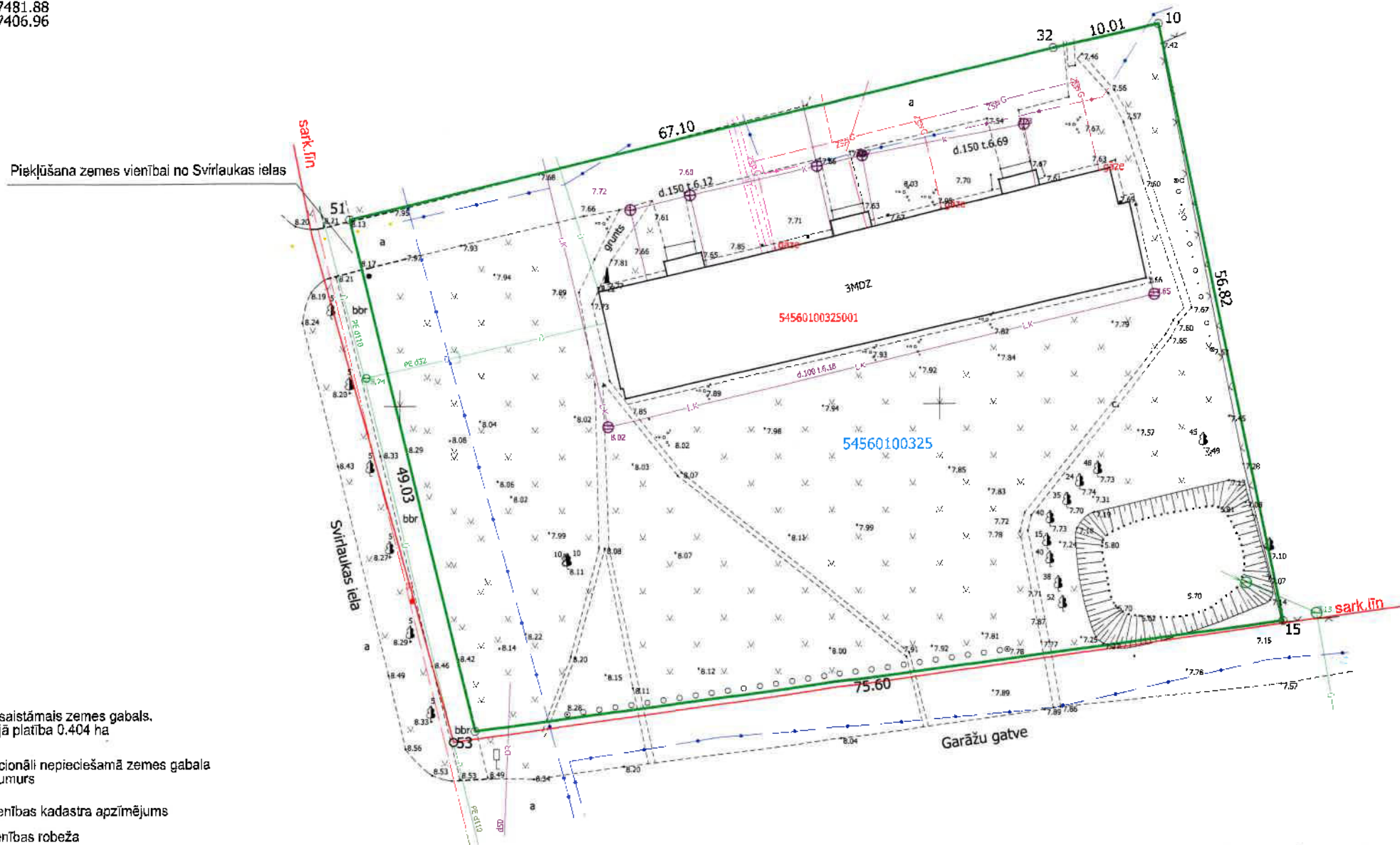
Zemes gabala izvietojuma shēma



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

X=269450  
Y=497400

Nr	X	Y
51	269417.36	497395.29
32	269433.02	497460.50
10	269435.24	497470.26
15	269379.64	497481.88
53	269369.75	497406.96



## APZĪMĒJUMI:

- Dzīvojamai mājai piesaistāmais zemes gabals. Zemes gabala kopējā platība 0.404 ha
- 53  dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežpunkts un tā numurs
- 54560100325  uzmērītās zemes vienības kadastra apzīmējums
- uzmērīta zemes vienības robeža
- būve
- 54560100325001  būves kadastra apzīmējums
- projektētā sarkanā līnija

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

Jelgavas novada pašvaldības būvvaldes  
amatslikts  
**M.Ārgalis**  
16.05.2019  
*Jēlu sarkanās līnijas  
attēlotas attiecīgo  
teritorijas plānojumam*

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5456 010 0325. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5456 010 0325 kopējā platība 0.404 ha.  
Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ir 0.404 ha  
Atbilstoši Jelgavas novada teritorijas plānojumam 2011-2023. gadam grafiskajai daļai (Jaunsvirlaukas pagasta plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana), dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamai zemes gabals atrodas Daudzdzīvokļu dzīvojamu māju apbūves teritorijā.

## SIA "GEOPOLS.LV"

(sertifikāta sērija BA Nr.626, derīgs no 03.11.2017. līdz 02.11.2022.)  
tel.67629609 Dīka iela 44-302, Rīga, LV-1004

Valdes priekšsēdētājs	A.Rikmanis	19.03.2019.
Projekta autors	E. Meterko	19.03.2019.

Svirlaukas iela 18, Jaunsvirlaukas pagasts,  
Staļģene, Jelgavas novads

Pasūtītājs:  
VAS "Privatizācijas aģentūra"

ROBEŽU NOTEIKŠANAS PROJEKTS

M 1:500



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
54560100325	Tērces	4053	100000464324	Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	4053
Kopplatība:	0.4040
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2581 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2581 (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
54560100325	1/1	4053	Svirlaukas iela 18, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031

Kadastrālā vērtība (EUR):	4053
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4040
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2581 (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
54560100325001	633/3881	8772	Svirlaukas iela 18, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031	Dzīvojamā māja

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4040
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:	0.0320
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0320
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1660
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.2060

### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0701	0.4040	ha

### Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	26.06.2003	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu	0.1080	ha

### Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	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	54560100325	Krišjāņa Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1010
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmata	30.09.2021	-
Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmata	01.09.2009	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
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-278	VZD Zemgales reģionālā nodaļa

Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	20.08.2003	-	VZD Zemgales reģionālās nodaļas pasūtījumu izpildes pārvaldes mērnieceības un topogrāfijas daļa
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	25.09.2002	9/9	Jaunsvirlaukas pagasta padome
Nodošanas un pieņemšanas akts	21.12.1995	-	A/s "Parekss Banka" / SIA " Vedgas "
Cita veida līgums	14.12.1995	-	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
54565100014	-	8772	100000569511	Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	8772
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	63357 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	63357 (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
54560100325001	633/3881	8772	Svirlaukas iela 18, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031	Dzīvojamā māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	54386
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	63357 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1619.9
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1989
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	13.08.2018

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1619.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	1164.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	1164.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	998
Dzīvojamā platība (kv.m.):	600.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	397.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	166.3
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	455.6
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	442.4
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	13.2

### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	24
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	10
Nolietojuma aprēķina datums:	17.08.2018

### Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
54560100325001001	Svirlaukas iela 18 - 1, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001002	Svirlaukas iela 18 - 2, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001003	Svirlaukas iela 18 - 3, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001004	Svirlaukas iela 18 - 4, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001005	Svirlaukas iela 18 - 5, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001006	Svirlaukas iela 18 - 6, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001007	Svirlaukas iela 18 - 7, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001008	Svirlaukas iela 18 - 8, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001009	Svirlaukas iela 18 - 9, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001010	Svirlaukas iela 18 - 10, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001011	Svirlaukas iela 18 - 11, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001012	Svirlaukas iela 18 - 12, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001013	Svirlaukas iela 18 - 13, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001014	Svirlaukas iela 18 - 14, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001015	Svirlaukas iela 18 - 15, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001016	Svirlaukas iela 18 - 16, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001017	Svirlaukas iela 18 - 17, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001018	Svirlaukas iela 18 - 18, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560100325001901	-
54560100325001902	-
54560100325001903	-
54560100325001904	-
54560100325001905	-
54560100325001906	-

### 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
Būvtilpums	-	5396.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	534.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-



**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Labiekārtojumu anketa	19.04.2021	1020037-1/1	Galina Valtere
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	13.08.2018	9-01/752982-3/1	Valsts zemes dienests

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstruktijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona bloki	Dzelzsbetona bloki (lentveida)	1989	-	6
Ārsienas un karkasi	Keramzītbetona paneli, Māla ķieģeļi	Kieģeļu mūris (1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā), Keramzītbetona paneli	1989	-	10
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli	Dzelzsbetona paneli	1989	-	6
Jumts (nesošā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneli	Dzelzsbetona panelu klājs virs bezspāru jumta konstrukcijām	1989	-	9
Jumts (segums)	Ruberoīds	Ruberoīds	1989	-	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 / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Dokuments
Vājstrāvas tīkli. TV		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	27.04.2021
---------	------------

**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	54565100014	Krišjāņa Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1010

Citi vārdi:	-
Īpašumtiesību statuss:	Īpašnieks

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmata	03.09.2021	-
Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmata	01.08.2017	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	07.03.2019	1.14-2656	Privatizācijas aģentūra VAS
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

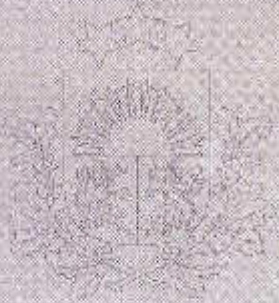
datums



*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

