



2026.gada 3.februārī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jelgavas novadā, Jaunsvirlaukas pagastā, "Intas"
Nosaukums: **Intas**
tirgus vērtību

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5456 006 0198, kas atrodas **Jelgavas novadā, Jaunsvirlaukas pagastā, "Intas"**, ir reģistrēts Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000943921 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 un kopējo platību 0.9559 ha, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0281 un kopējo platību 0.849 ha, būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001 un kopējo platību 156.2 m², būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 002 un kopējo platību 83.7 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jelgavas novadā, Jaunsvirlaukas pagastā, "Intas"**, 2026.gada 31.janvārī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

46 900 (četrdesmit seši tūkstoši deviņi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

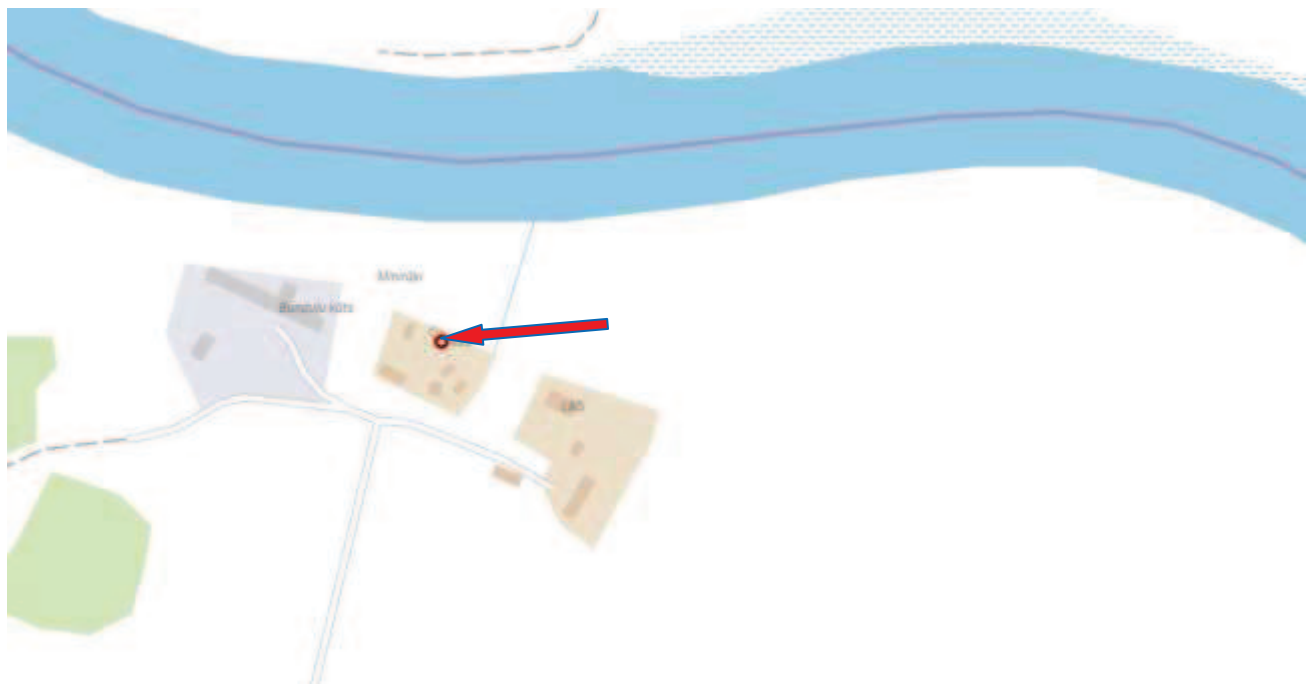
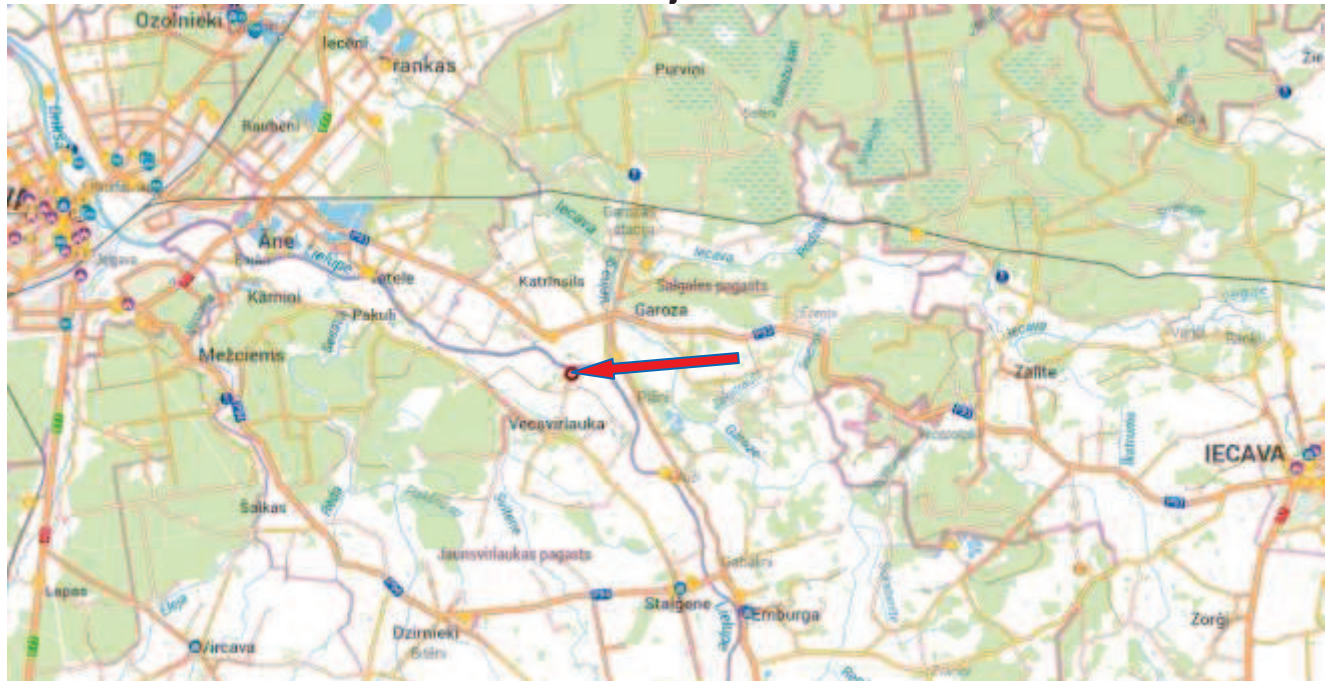
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabalu ar kadastra apzīmējumiem 5456 006 0198, 5456 006 0281 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabalu pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabaliem, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabaliem
 - 4.2.2 Zemes gabalu konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabalu uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001 apraksts
 - 4.3.2 Būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 002 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Jelgavas novadā, Jaunsvirlaukas pagastā, "Intas" .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor".
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4	Vērtēšanas datums	2026.gada 31.janvārī.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6	Īpašumtiesības	Latvijas valsts Izglītības un zinātnes ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000022399, personā. Pamats: Ministru kabineta 2023.gada 23.novembra rīkojums Nr.769, 2022.gada 19.augusta Akts par valstij piekrietošo būvju nodošanu un pārņemšanu. Pamats nekustamo īpašumu savienošanai: 2025.gada 25.aprīļa nostiprinājuma lūgums.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 un kopējo platību 0.9559 ha. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0281 un kopējo platību 0.849 ha. Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001 un kopējo platību 156.2 m². Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 002 un kopējo platību 83.7 m²
1.8	Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja, palīgēka un divi blakus esoši zemes gabali.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija, kas lielākajā daļā atrodas applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorijā.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības dzīvojamā ēka ar palīgceltni un zemes gabalu.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000943921 noraksta kopija. Zemes robežu plāna kopija. Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plāna kopija. VZD insniegtās ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://videscentrs.lv/gmc.lv .
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.2578 ha, - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.2946 ha, - Lielupes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0.9559 ha, - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.2946 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.2578 ha, - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.7737 ha, - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.7737 ha, - Lielupes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0.849 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 atrodas zemesgrāmatas nodalījumā un īpašuma sastāvā neregistrētas palīgēkas. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija – 0.2946 ha, - applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija – 0.7737 ha.
1.14	Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Saskaņā ar informāciju https://pris.lv/gmc.lv/slani vērtēšanas Objekts atrodas plūdu riska teritorijā gan reizi desmit gados (dzīvojamā māja neatrodas šajā teritorijā), gan reizi simts gados (viss īpašums pilnībā).
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji iekštelpu attēlus fiksēja caur ēkas logiem un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs); - vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

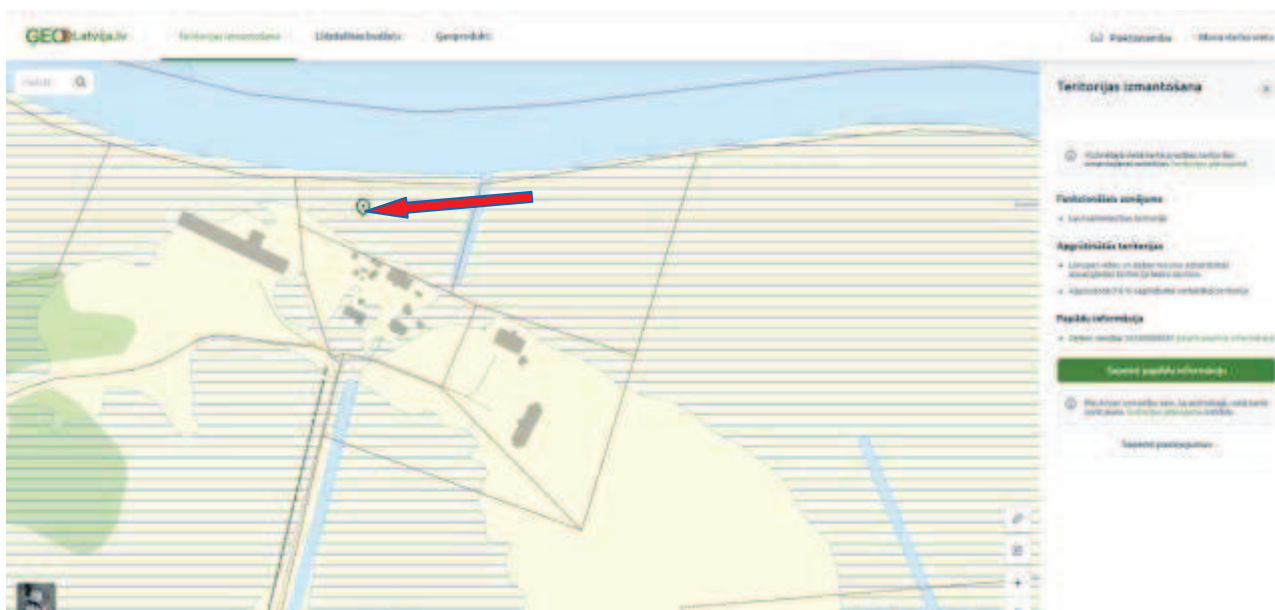
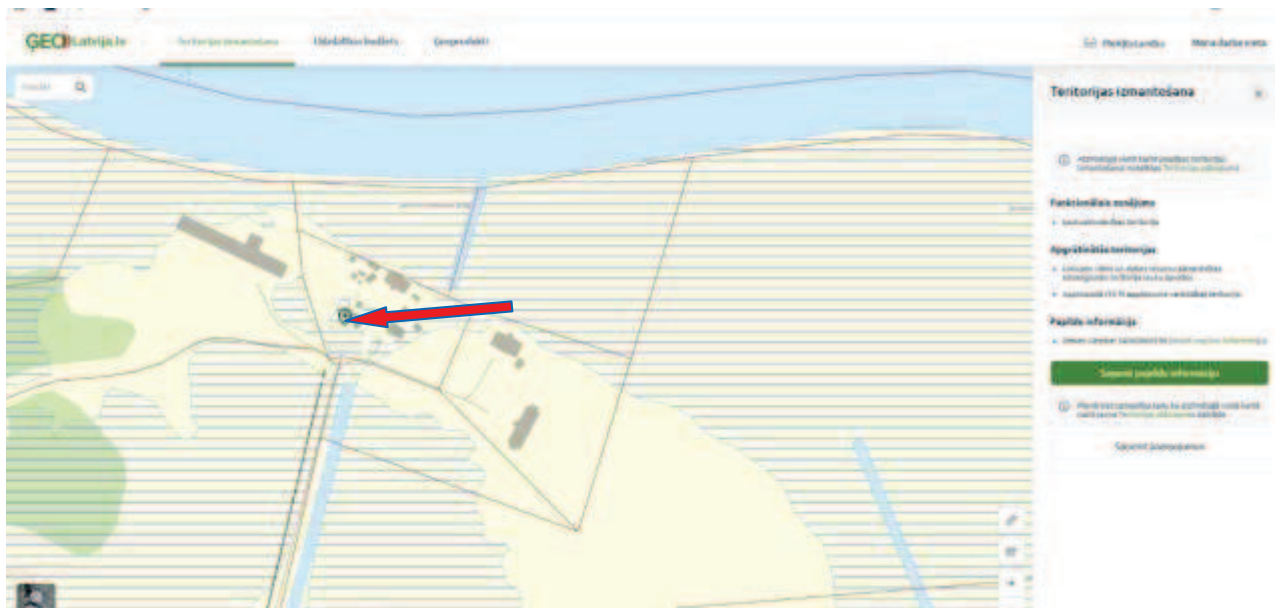
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



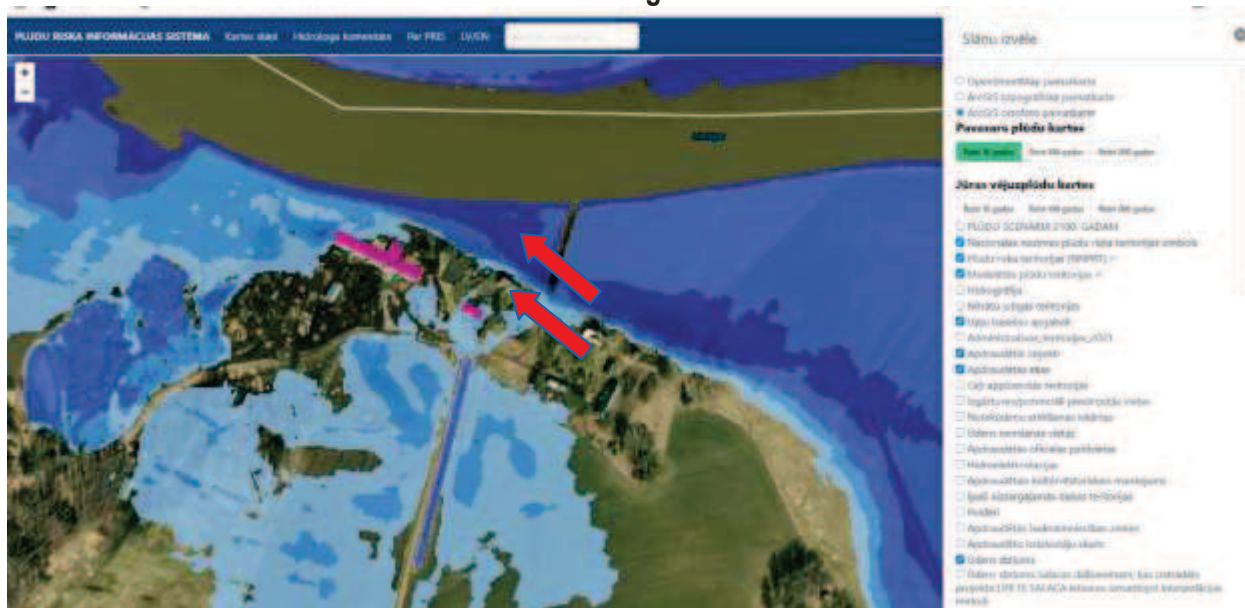
Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

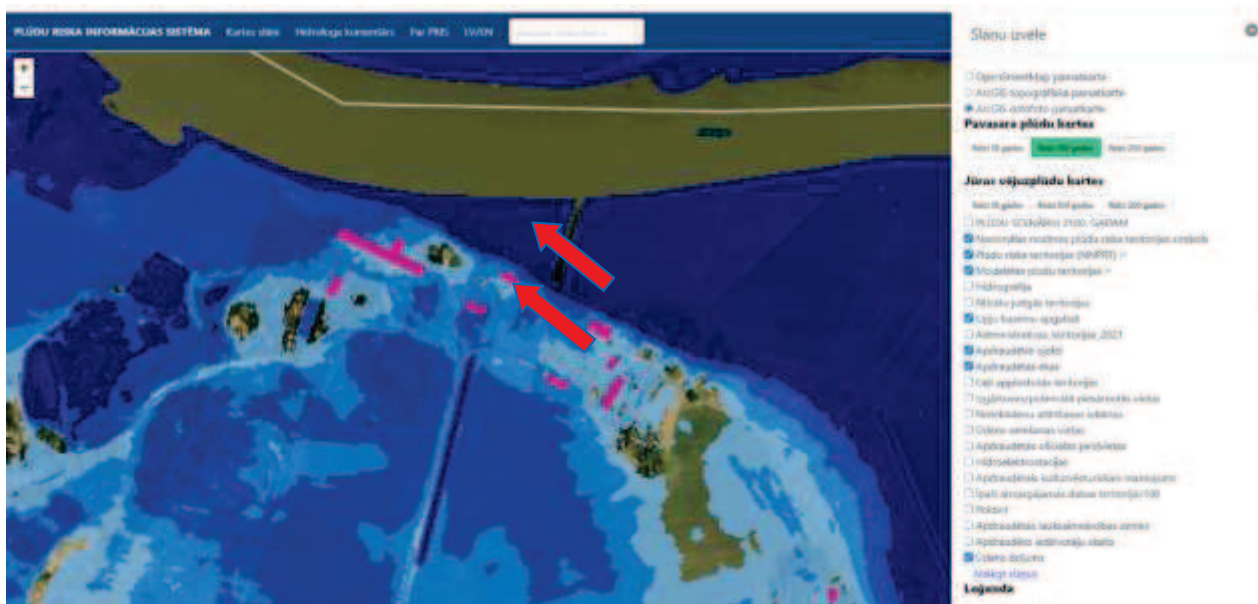


Informācijas avots: file:///C:/Users/Downloads/Rendas_pagasts%20(1).pdf

Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots: <https://pris.lv/gmc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI



Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



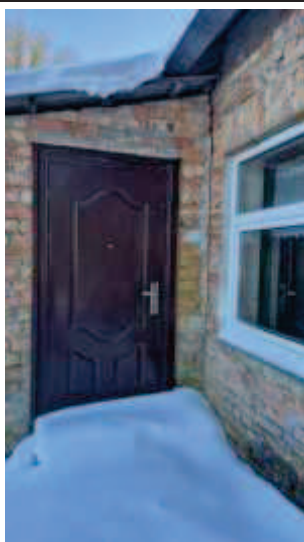
Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



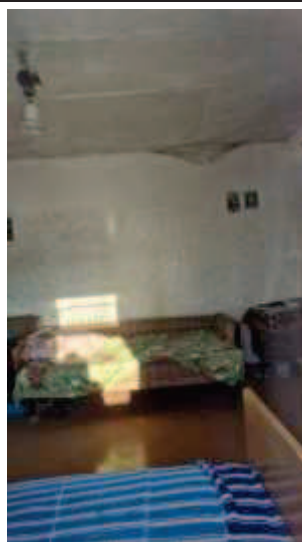
Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



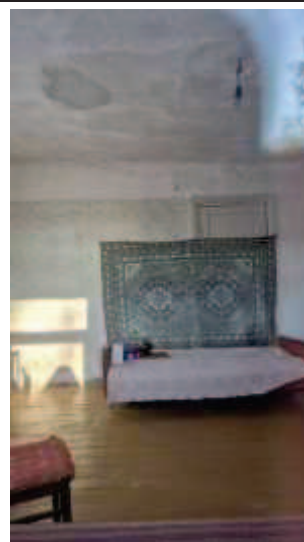
Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



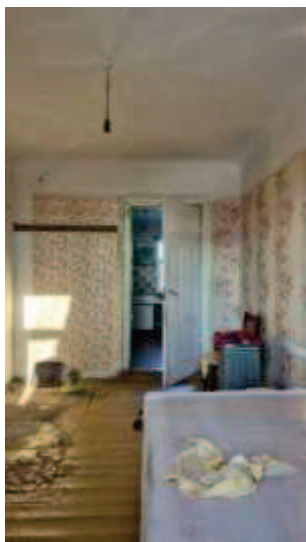
Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



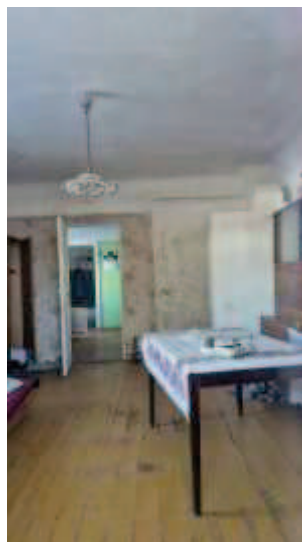
Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



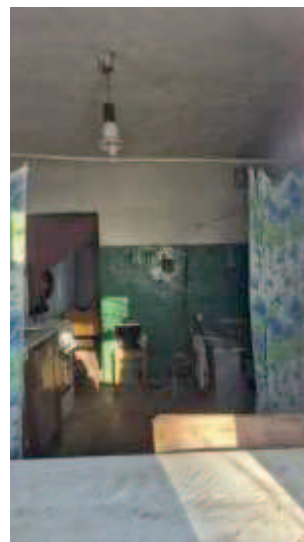
Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



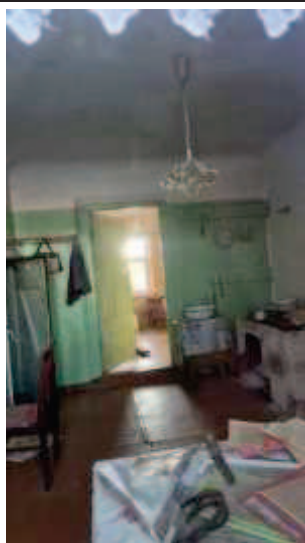
Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



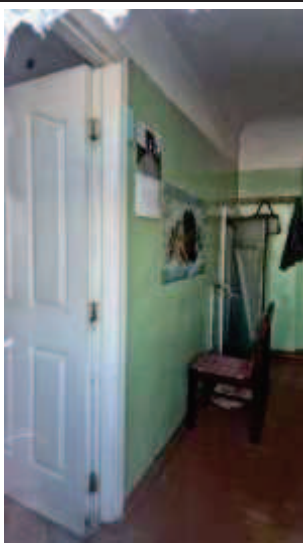
Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



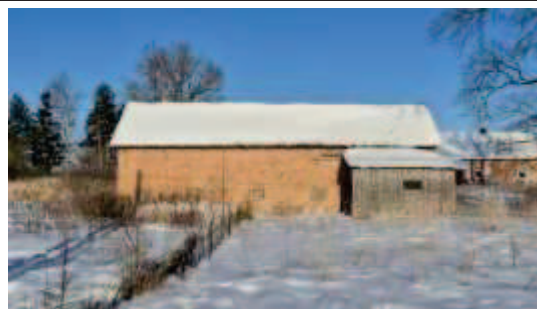
Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001



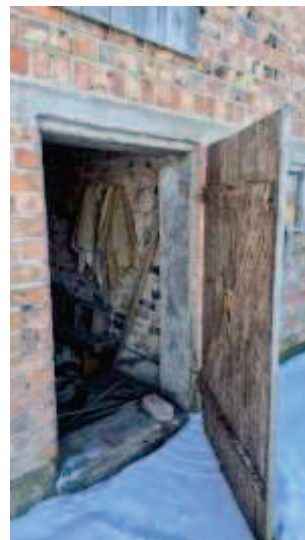
Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 002



Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 002



Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 002



Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 002



Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 002



Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 002



Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 002



Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 002



Teritorija  Teritorija	Teritorija  Teritorija
 Teritorija	 Teritorija
 Teritorija	 Teritorija
 Teritorija	 Teritorija
 Teritorija	 Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



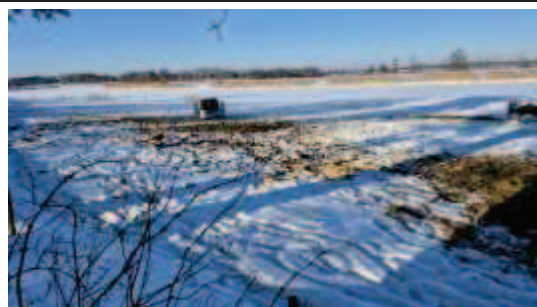
Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Ceļa servitūta teritorijā izvietotais piebraucamais ceļš



Pagrieziens no valsts vietējā autoceļa V1071 Mežciems – Staļģene – Stūrīši

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jelgava novadā, Jaunsvirlaukas pagastā, Lielupes krastā. Līdz Jelgavas novada centram ir aptuveni 17 km jeb 19 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Jelgavas novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa V1071 Mežciems – Staļģene - Stūrīši aptuveni 1.5 km attālumā.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -				X	
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-				X	
Skolu pieejamība-				X	
Sabiedriskā transporta pieejamība-				X	
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jelgavas novadā uzskatāms par apmierinošu/vāju.

4.2 Zemes gabalu ar kadastra apzīmējumiem 5456 006 0198, 5456 006 0281 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst divas blakus esoši zemes gabali:

- zemes gabals ar kopējo platību 0.9559 ha un kadastra apzīmējumu 5456 006 0198,
- zemes gabals ar kopējo platību 0.849 ha un kadastra apzīmējumu 5456 006 0281.

4.2.1 Zemes gabalu pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabaliem, autotransporta plūsmas gar zemes gabaliem

Piebraukšana zemes gabaliem no autoceļa valsts vietējā autoceļa V1071 Mežciems – Staļģene - Stūrīši, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 1.5 km pa pašvaldības autoceļu Kalnieši-Intas-Birznieki-Vecsvirlaukas š un ceļa servitūta teritorijā izvietotu piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu. Autotransporta plūsma gar zemes gabalu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir samērā ērta, juridiski sakārtota.

4.2.2 Zemes gabalu konfigurācija un reljefs

Zemes gabaliem plānā ir neregulāra forma un viens no tiem ir ar līdzenu reljefu, otrs ar slīpumu Z virzienā. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās ēkas un palīgceltņes uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabalu uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem zeme zem ēkām, pagalmi, dabīgs zālājs un koki, krūmāji, ganības. Viens no zemes gabaliem robežojas ar Lielupes krasta joslu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 001 apraksts

Uzbūvēšanas gads: 1940. Ēkai daļēji veikta logu un ārdurvju nomaīņa. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	195.6
Tilpums, m ³	603
Kopējā telpu platība, m ²	156.2
1.stāvs, m ²	156.2

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Iekštelpas, m ²	151.6
Ārtelpas, m ²	4.6

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas		Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Jumta segums	Vilņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu, PVC	Apmierinošs/labs
Ārdurvis	Koka/metāla	Apmierinošs/labs
Iekšējās durvis		Apmierinošs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs
Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā neatrodas sanitārtehniskās ierīces.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-

Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 002 apraksts

Uzbūvēšanas gads: 1950. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	103.8
Tilpums, m ³	275
Kopējā telpu platība, m ²	83.7
1.stāvs, m ²	83.7

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcements loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka ar stiklojumu	Daļēji apmierinošs
Ārdurvis	Koka	Daļēji apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Bez apdares, koka dēļi, betona	Apmierinošs
Sienas	Bez apdares	-
Griesti	Koka dēļi	Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas un dzīvojamo māju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, tā kā potenciālie interesenti labprātāk iegādājas dzīvojamo platību īpašumā, izmantojot kredītiestādes, nevis īrē to.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošanas, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības teritorijā, kas lielākajā daļā atrodas applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes, lauku viensētas, esošo apbūvi - dzīvojamā māja, palīgēka un divi blakus esoši zemes gabali, ēku tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša dzīvojamā ēka ar palīgceltņi un zemes gabalu.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Saskaņā ar Swedbank ekonomistu datiem, Latvijas ekonomika 2025. gada pirmajā pusē pieauga par 1,3% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu – atkopšanās, kas iepriekš bija vērojama atsevišķos sektoros, kļuva redzama arī kopējos IKP datos. Būtisku pieaugumu sniedza publiskā sektora investīcijas, kas 2025. gadā sasniedza 6,5% no IKP – augstāko līmeni kopš 2000. gada, kad pieejami salīdzināmi dati. Būvniecības aktivitāti balstīja ar aizsardzību, ES fondiem, Atveseļošanas fondu un Rail Baltica saistītie projekti. Arī 2026. gadā publiskā sektora investīciju devums saglabājas nozīmīgs, vienlaikus pieaugot cerībām uz pakāpenisku privātā sektora investīciju kāpumu.

Kopš 2024. gada, kad ECB sāka samazināt procentu likmes, Latvijas kreditēšanā ir nostiprinājušās pozitīvas tendences, kas veicina privāto investīciju aktivizēšanos. Tomēr uzņēmumi gan Eiropā, gan Latvijā joprojām lielākoties investīcijas finansē no iekšējiem resursiem (pēc EIB aptauju datiem – attiecīgi 66% un 75%). Tādēļ straujāks uzņēmumu investīciju kāpums sagaidāms līdz ar tālāku uzņēmumu pelnītspējas uzlabošanos un optimismu par nākotnes pieprasījumu.

Mājokļu tirgū 2025. gada laikā pieauga aktivitāte darījumu skaita ziņā. Iedzīvotāju vēlme iegādāties mājokli pieauga un pārsniedza ilgtermiņā vidēji novēroto līmeni. Kreditēšanas pieaugums daļēji kompensēja iepriekšējos gados atlikto mājāsaimniecību lēmumus par mājokļa iegādi, ko bija bremzējis augstais EURIBOR.

Ar patēriņu saistītajos rādītājos 2025. gada gaitā kļuva redzamas arvien izteiktākas atkopšanās pazīmes. Lai gan komercbanku klientu karšu tēriņi joprojām liecināja par piesardzīgu patērētāju uzvedību, mazumtirdzniecībā gada otrajā pusē bija vērojams, salīdzinoši, straujš apgrozījuma kāpums. Patērētāju noskaņojums rudenī pārsniedza ilgtermiņa vidējo līmeni, iedzīvotājiem pozitīvāk vērtējot gan savu līdzšinējo, gan gaidāmo finanšu situāciju. Darba tirgus saglabājās noturīgs, un bezdarbs turpināja pakāpeniski samazināties.

Eksports 2025. gadā kopumā saglabājās vājš, lai gan situācija starp nozarēm bija atšķirīga. Pakalpojumu eksportā bija vērojama spēcīga izaugsme, īpaši IKT, datoru un biznesa pakalpojumu jomā. Preču eksporta apjomi gada griezumā svārstījās ap iepriekšējā gada līmeni, ko bremzēja re-eksporta plūsmu samazināšanās un vājās ražas ietekme uz graudu eksportu. Vienlaikus apstrādes rūpniecībā turpinājās izaugsme, ko veicināja pieprasījuma kāpums gan iekšējā tirgū, gan eksportā. Tomēr pasaules tirdzniecību ierobežojošie tarifu konflikti arī turpmāk samazina Latvijas eksporta izaugsmes potenciālu.

Globālais fons 2026. gada sākumā joprojām ir izaicinājumu pilns. Nenoteiktība starptautiskajā tirdzniecībā saglabājas, lai gan pamatprognozēs pieņemts, ka tarifu līmenis pasaulē būtiski nemainīsies un jauni plaša mēroga tirdzniecības ierobežojumi netiks ieviesti. Pasaules un eirozonas ekonomikas pēdējos gados ir izrādījušās noturīgas, un Eiropas izaugsmi arvien vairāk balsta iekšējais pieprasījums un investīcijas, tostarp aizsardzībā. Vienlaikus Eiropā saglabājas bažas par augstiem budžeta deficītiem un valsts parādu, kuru samazināšanu apgrūtina politiskā nestabilitāte.

Inflācija eirozonā ir tuva ECB 2% mērķim, un procentu likmes atrodas tuvu zemākajam punktam šajā ciklā. ECB noguldījumu iespējas uz nakti likme, kurai cieši seko EURIBOR, 2025. gada nogalē tika samazināta līdz 1,75%, sniedzot papildu atbalstu kreditēšanai. Stabilizējoties inflācijai un zemākām procentu likmēm saglabājoties, Latvijas ekonomika 2026. gadā turpina pakāpenisku atveseļošanos, lai gan izaugsmes tempi saglabājas mēreni.

Investīcijas lauksaimniecībā izmantojamā zemē pēdējos gadus ir bijušas vienas no pievilcīgākajiem investīciju veidiem.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes vienības atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts

par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augsnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50 ha apjomu. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50 ha var būt ar cenas pieaugumu 20-35% apmēra.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- **Zeme apbūvei.** Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuvju tiešā tuvumā vai ar iespējām veidot ūdenskrātuves. Parasti tiek pirkti, pārdoti zemes gabali ar platību no 1 ha - 10 ha, vispieprasītākie ir 1 ha – 3 ha lieli zemes gabali. Cenu nosaka zemes vienības atrašanās vieta un tā svārstās robežās no 5 000 EUR/ha līdz 20 000 EUR/ha, bet ainaviski pievilcīgās vietās vēl vairāk.
- **Zeme lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatā, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā vidēji svārstās no 2 500 EUR/ha līdz pat 7 700 EUR/ha, atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā – Bauskas un Dobeles novados, Kurzemes reģionā – Tukuma novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 8 000 EUR/ha līdz 12 000 EUR/ha, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat vairāk par 15 000 EUR/ha. Arī Vidzemē cenas atsevišķos pagastos, pārsniedz 5500 EUR/ha robežu. Savukārt, viszemākās cenas ir Balvu, Ludzas un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 3 000 EUR/ha. Cenu atšķirības lielā mērā iespaido arī subsīdijas. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.

Īpašums atrodas Lielupes krastā un ir atsevišķa pircēju grupa, kas meklē īpašumus ūdenstilpņu krastos. Līdzīgu dzīvojamo māju kopējās platības 1m² tirgus cena svārstās no 200 EUR/m² līdz 500 EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Jelgavas novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Jelgavas novada daļā	X		
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums			X
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)			X
10. Ēkas arhitektoniskais veidols		X	
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte		X	
12. Ēkas tehniskais stāvoklis		X	
13. Ēkas lielums		X	
14. Ēkas telpu plānojums		X	
15. Papildus uzlabojumi (ārtelpas)		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģisku īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Kuldīgas novadā un Kuldīgas novada daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, papildus uzlabojumi (ārtelpas).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

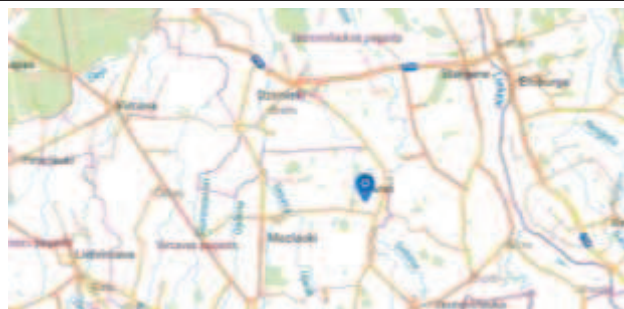
Objekts Nr.1. (Jelgava CB- 2215067). Nekustamā īpašuma Jelgavas novadā, Svētes pagastā, sastāvs: Svētes upes krastā esoša, netālā no apdzīvotas vietas Svēte atrodas 2-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 188.9 m², tai skaitā pagraba telpas 0 m² un ārtelpas 22.9 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar ūdensapgādi, kanalizāciju, elektroapgādi, vietējo centrālo apkuri. Īpašuma sastāvā ir divas palīgceltņi. Divu īpašuma sastāvā esošo zemes gabalu platība ir 4.41 ha. Īpašums pārdots 2025.gada septembrī, pārdošanas cena bija 86 000 EUR.



Objekts Nr.2. (Jelgava CB-1868478). Nekustamā īpašuma Jelgavas novadā, Salgaļes pagastā, sastāvs: 2-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 151.9 m², tai skaitā pagraba telpas 0 m² un ārtelpas 0 m². Ēka ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī, ar elektroapgādi un apkuri. Īpašuma sastāvā ir viena palīgceltne. Zemes gabals ar kopējo platību 2.29ha. Īpašums pārdots 2024.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 37 600 EUR.



Objekts Nr.3. (Jelgava CB-2194957). Nekustamā īpašuma Jelgavas novadā, Vircavas pagastā, sastāvs: 1-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 70.8 m², tai skaitā pagraba telpas 0 m² un ārtelpas 0 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar elektroapgādi un apkuri, atsevišķās iekštelpās veikti remontdarbi. Īpašuma sastāvā ir divas palīgceltņi. Zemes gabals ar kopējo platību 1.5 ha. Īpašums pārdots 2025.gada septembrī, pārdošanas cena bija 35 000 EUR.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	86 000		37 600		35 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada septembris	1.00	2024.gada aprīlis	1.00	2025.gada septembris	1.00
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	0.95	Zeme un apbūve	1.00	Zeme un apbūve	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	81 700		37 600		35 000	
Zemes kopējā platība, m²	44 100		22 900		15 000	
Ēkas iekštelpu platība, m²	166.00		151.90		70.80	
Ēkas iekštelpu platības 1 m² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	492.17		247.53		494.35	
Ēku 1 m² vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums rajonā ...	Labāks	0.85	Labāks	0.95	Sliktāks	1.05
2. Novietojums rajona daļā ...	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.10	Sliktāks	1.10
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Sliktāka	1.05	Sliktāka	1.05	Sliktāka	1.05
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0.90	Sliktāks	1.05	Labāks	0.80
6. Ēkas lielums ...	Lielāks	1.03	Līdzīgs	1.00	Mazāks	0.84
7. Ēkas telpu plānojums ...	Sliktāks	1.03	Sliktāks	1.03	Līdzīgs	1.00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Lielāks	0.89	Lielāks	0.97	Lielāks	0.91
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0.95	Mazāki	0.95	Mazāki	0.95
15. Papildus uzlabojumi (ārtelpas)	Labāka	0.98	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
Ēkas iekštelpu platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m²	310.07		272.28		346.05	
Ēku iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			309.5			
			Platība, m²		Aprēķinātā vērtība, EUR	
Vērtējamais zemes gabals			18049		Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā	
Vērtējamā pamatceltne - iekštelpas			151.60		46 920	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					46 900	

Piezīme: palīgceltnes ar kadastra apzīmējumu 5456 006 0198 002 vērtība ir ietverta kopējā aprēķinātā tirgus vērtībā.

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5456 006 0198, kas atrodas **Jelgavas novadā, Jaunsvirlaukas pagastā, "Intas"** un reģistrēts Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000943921, 2026.gada 31.janvārī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

46 900 (četrdesmit seši tūkstoši deviņi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētājs

Gatis Zvirgzdiņš
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.159 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000943921

Kadastra numurs: 54560060198

Nosaukums: Intas

"Intas", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 54560060198).		0.9559 ha
1.2. Būve (kadastra apzīmējums 54560060198001).		
1.3. Būve (kadastra apzīmējums 54560060198002). <i>Žurn. Nr. 300008301955, lēmums 22.04.2025., tiesnese Aija Bīšāne</i>		
2.1. Pievienots nekustams īpašums (Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000231777) visā tā sastāvā:		
2.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 54560060281). <i>Žurn. Nr. 300008311388, lēmums 22.05.2025., tiesnese Kristīne Zaura</i>		0.849 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.	1	
1.2. Pamats: Ministru kabineta 2023.gada 23.novembra rīkojums Nr.769, 2022.gada 19.augusta Akts par valstij piekritošo būvju nodošanu un pārņemšanu. <i>Žurn. Nr. 300008301955, lēmums 22.04.2025., tiesnese Aija Bīšāne</i>		
2.1. Pamats nekustamo īpašumu savienošanai: 2025.gada 25.aprīļa nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300008311388, lēmums 22.05.2025., tiesnese Kristīne Zaura</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Dace Šmēdiņa. Pieprasījums izdarīts 07.01.2026 14:41:54.

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.

1/7/26, 2:57 PM

Ekrānizdruka



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
54560060198	Intas	1.8049 ha	100000943921	-	Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	10700	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	18833	25.05.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	10700	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	18833	25.05.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
54560060198	1/1	"Intas", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.9559
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	15

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1798	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4450	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.9559
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/6

1/7/26, 2:57 PM

Ekrānizdruka

t.sk. Plāvu 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:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.9370
Zemes zem ceļiem platība:	0.0189
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.9559	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2578	ha
-	01.05.2025	7311020400	aplūstošā (10 % aplūduma varbūtība) teritorija	0.2946	ha
-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.2578	ha
-	01.05.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2946	ha
-	01.05.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2946	ha
-	01.05.2025	7311020110	Lielupes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.9559	ha

54560060281	1/1	"Minirūķi", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
-------------	-----	---

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.8490
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	50

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1097	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4679	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.8490
Platības mērvienība:	ha

https://www.kadasters.lv/report/print_preview

2/6

1/7/26, 2:57 PM

Ekrānizdruka

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.8230
t.sk. Aramzemes platība:	0.8230
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:	0.0260
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0260
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.8490	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.05.2025	7311020400	apliūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija	0.7737	ha
-	01.05.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.7737	ha
-	01.05.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.7737	ha
-	01.05.2025	7311020110	Lielupes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.8490	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnies	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Raitis Priede	22.07.2005

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
54560060198001	1/1	"Intas", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031	Dzīvojamā māja
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): 156.2			
Galvenais lietošanas veids: 1121 - Divu dzīvokļu mājas			
Būves tips: 11210101 - Divu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas			
Uzbūvēšanas gads: 1940			
Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i): -			
Ēkas apsekošanas datums: 21.03.2024			

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
----------------	---------------	-----------------------------	----------

1/7/26, 2:57 PM

Ekrānizdruka

Fiskālā kadastrālā vērtība	7400	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	9252	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	156.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	156.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	156.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	151.6
Dzīvojamā platība (kv.m.):	105.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	46
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	4.6
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	26.03.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
54560060198001001	"Intas" - 1, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031
54560060198001002	"Intas" - 2, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	195.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Augstums	-	5.7 m	-	-
Būvtilpums	-	603.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	15.03.2024	1.17/943	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	13.12.2023	1.17/6347	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA
Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	19.08.2022	-	Valsts ieņēmumu dienests; Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA
Cita vēstule	28.07.2022	10.1-7/12-38/2326	Finanšu ministrija

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
-----------	-----------	--------------------

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

4/6

1/7/26, 2:57 PM

Ekrānizdruka

Pamati	Kieģeļu mūris	1940
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 kieģeļu biezumā vai biezāks, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1940
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1940
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1940
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1940

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 21.03.2024

54560060198002	1/1	"Intas", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3031	Kūts
----------------	-----	--	------

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	54560060198	Krišjāņa Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1010

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmata	22.05.2025	-
Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmata	22.04.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Apgrūtinājumu plāns	13.01.2025	-	Čuma-Zvirbulis Uģis CB0057
Situācijas plāns	13.01.2025	-	Čuma-Zvirbulis Uģis CB0057
Zemes robežu plāns	13.01.2025	-	Čuma-Zvirbulis Uģis CB0057
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.01.2025	-	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA; p.p. Angēns Reinis
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	22.10.2024	-	Čuma-Zvirbulis Uģis CB0057
Akts par zemes lietošanas veida un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa izmaiņām zemes vienībā	03.04.2024	11-17-Z/801	VZD Zemgales reģionālās pārvaldes Kadastra daļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	15.03.2024	1.17/943	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	13.12.2023	1.17/6347	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA
Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	19.08.2022	-	Valsts ieņēmumu dienests; Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA
Cita vēstule	28.07.2022	10.1-7/12-38/2326	Finanšu ministrija
Cits dokuments	10.05.2022	JNP/3-18/22/414	Jelgavas novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	05.05.2022	JNPIP/3-18/22/314	Jelgavas novada pašvaldība; p.p. Malahovska Irina
Cits pašvaldības lēmums	27.04.2022	8	Jelgavas novada pašvaldība
Cits pašvaldības lēmums	27.04.2022	7	Jelgavas novada pašvaldība

1/7/26, 2:57 PM

Ekrānizdruka

Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.01.2022	JNPIP/3-18/22/66	Jelgavas novada pašvaldība; p.p. Malahovska Irina
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	10.12.2021	33_26	Jelgavas novada dome
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	25.03.2019	11-12-Z/72	VZD Zemgales reģionālās nodaļas Jelgavas birojs
Lēmums par zemes ieskaitīšanu rezerves zemes fondā	27.02.2019	2_35	Jelgavas novada pašvaldība
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	14.09.2009	15-03Z/J-173	VZD Zemgales reģionālā nodaļa
Uzņina valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	07.06.2006	-	Valsts akciju sabiedrība "Latvijas Hipotēku un zemes banka" pilnvarota persona
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	07.06.2006	345/1.14.1	VZD Zemgales reģionālā nodaļa
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņu	30.03.2006	3	Jaunsvirlaukas pagasta padome
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	02.11.2005	-	VZD Zemgales reģionālās nodaļas pasūtījumu izpildes pārvaldes mērnecības un topogrāfijas daļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	14.09.2005	-	VZD Zemgales reģionālās nodaļas pasūtījumu izpildes pārvaldes mērnecības un topogrāfijas daļa
Lēmums par zemes gabala sadali	22.07.2005	9/4	Jaunsvirlaukas pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	25.09.2002	9/9	Pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	25.09.2002	9	Jaunsvirlaukas pagasta padome
Cita veida līgums	14.12.1995	2J	A/S "Parex banka" - SIA "VEDGAS"

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADAŠTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....54560060198001
Nosaukums:.....Dzīvojamā māja
Adrese:....."Intas", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....21.03.2024

Izdrukas ID: 390002746569	Izdrukas datums: 26.03.2024	1 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

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

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

I. Kadastra objekta identifikators

I.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54560060198001

I.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....54560060198

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54560060198001

10.1.1. Adrese:....."Intas", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1121 - Divu dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....156.2

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....195.6

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....2

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1940

10.1.11. Nolietojums (%):.....30

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....26.03.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....21.03.2024

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

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

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

54560060198

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

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54560060198001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11210101	Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 54560060198001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Kieģeļu mūris	Nav	1940	30
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi, Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	Nav	1940	30
Pārsegumi	Nav	Koka stīgas ar koka dēļu aizpildījumu	Nav	1940	30
Junta nesošā konstrukcija	Nav	Koks	Nav	1940	30
Junta segums	Nav	Azbestcimenta loksnes	Nav	1940	30

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 54560060198001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	195.6 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	156.2 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	5.7 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	603 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002746569	Izdrukas datums: 26.03.2024	2 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu:	54560060198001
14.1.1. Kopējā platība (m²):	156.2
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²):	156.2
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²):	156.2
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²):	151.6
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²):	105.6
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²):	4.6
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²):	4.6
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo telpu platība (m²):	0
14.1.1.1.2.1.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²):	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²):	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²):	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²):	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²):	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:	54560060198001001
16.1.1. Adrese:	"Intas" - 1, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.
16.1.2. Nosaukums:	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:	1
16.1.5. Telpu skaits:	10
16.1.6. Kopējā platība (m²):	83.4
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:	21.03.2024
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:	54560060198001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:	54560060198
16.2. Telpu grupas kadastra apzīmējums:	54560060198001002
16.2.1. Adrese:	"Intas" - 2, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.
16.2.2. Nosaukums:	Dzīvoklis
16.2.3. Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.2.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:	1
16.2.5. Telpu skaits:	7
16.2.6. Kopējā platība (m²):	72.8
16.2.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:	21.03.2023
16.2.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	Nav
16.2.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:	Nav
16.2.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:	54560060198001
16.2.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:	54560060198

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 54560060198001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.05	2.05	2.05	2.5	Nav
2	Pieņemamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.05	2.05	2.05	1.7	Nav
3	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	2.65	2.65	2.7	Nav
4	Pieņemamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	2.65	2.65	5.4	Nav
5	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	2.65	2.65	10.9	Nav
6	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.6	2.6	2.6	20.5	Nav

Izdrukas ID: 390002746569	Izdrukas datums: 26.03.2024	3 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaņdrojumi:

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

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
7	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2,6	2,6	2,6	12,6	Nav
8	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,6	2,6	2,6	1,8	Nav
9	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2,65	2,65	2,65	20,7	Nav
10	Ārētelpa	3 - Dzīvokļa ārētelpa	1	1,95	1,8	2,1	4,6	Nav

17.2. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....54560060198001002

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Vējtveris	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,1	2,1	2,1	4,7	Nav
2	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,65	2,65	2,65	2,9	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,65	2,65	2,65	11,7	Nav
4	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,6	2,6	2,6	1,7	Nav
5	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2,6	2,6	2,6	20,4	Nav
6	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2,6	2,6	2,6	11,3	Nav
7	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2,6	2,6	2,6	20,1	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54560060198001

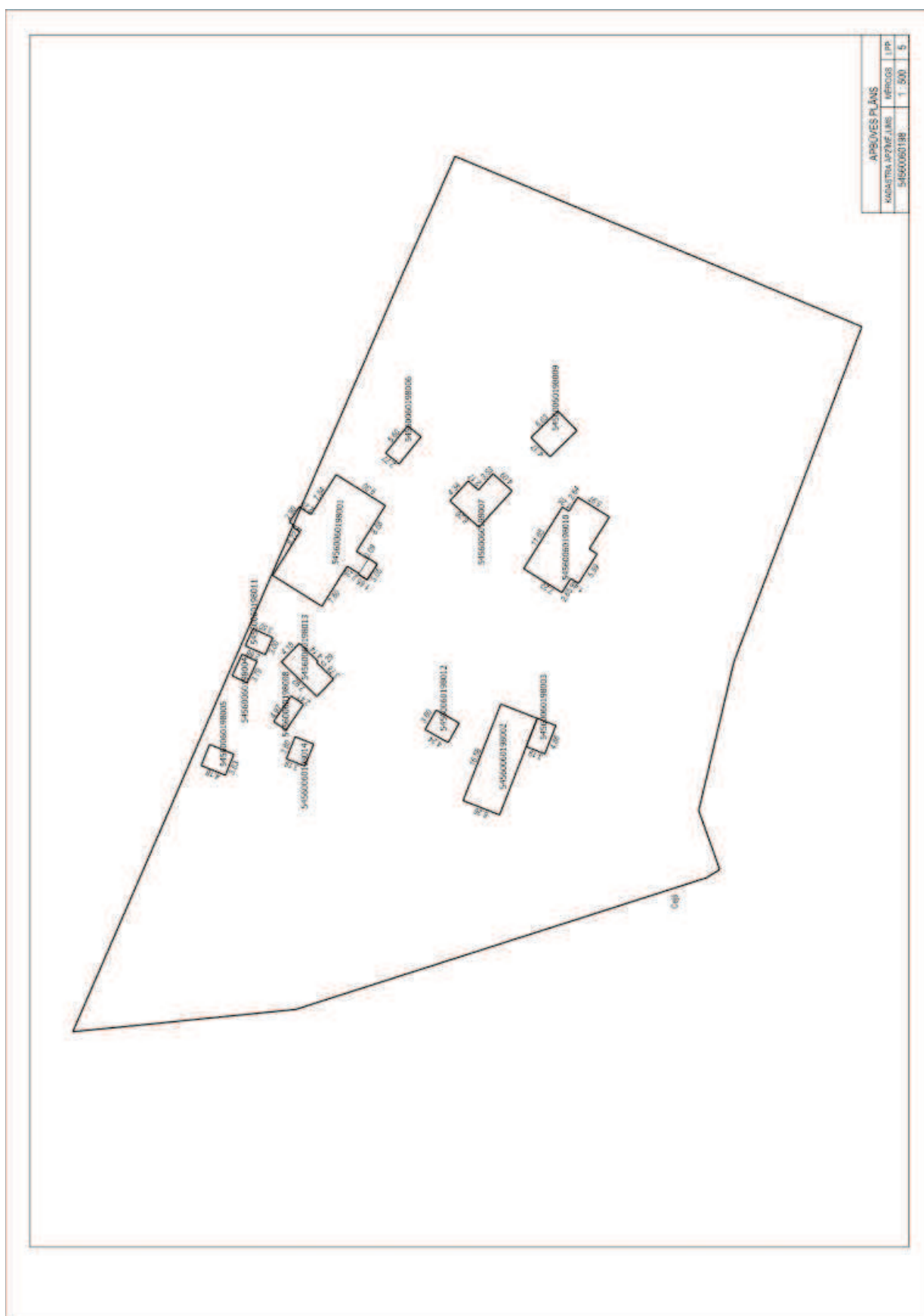
Reģistrētie labiekārtojumi		Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure, Vietēja, Krāsns		Apvidū ir konstatēts	
Apkure, Vietēja, Plīts		Apvidū ir konstatēts	
Elektrosapgāde, Centralizētā		Apvidū ir konstatēts	
Kurināmais, Cietais		Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana, Dabiskā		Apvidū ir konstatēts	

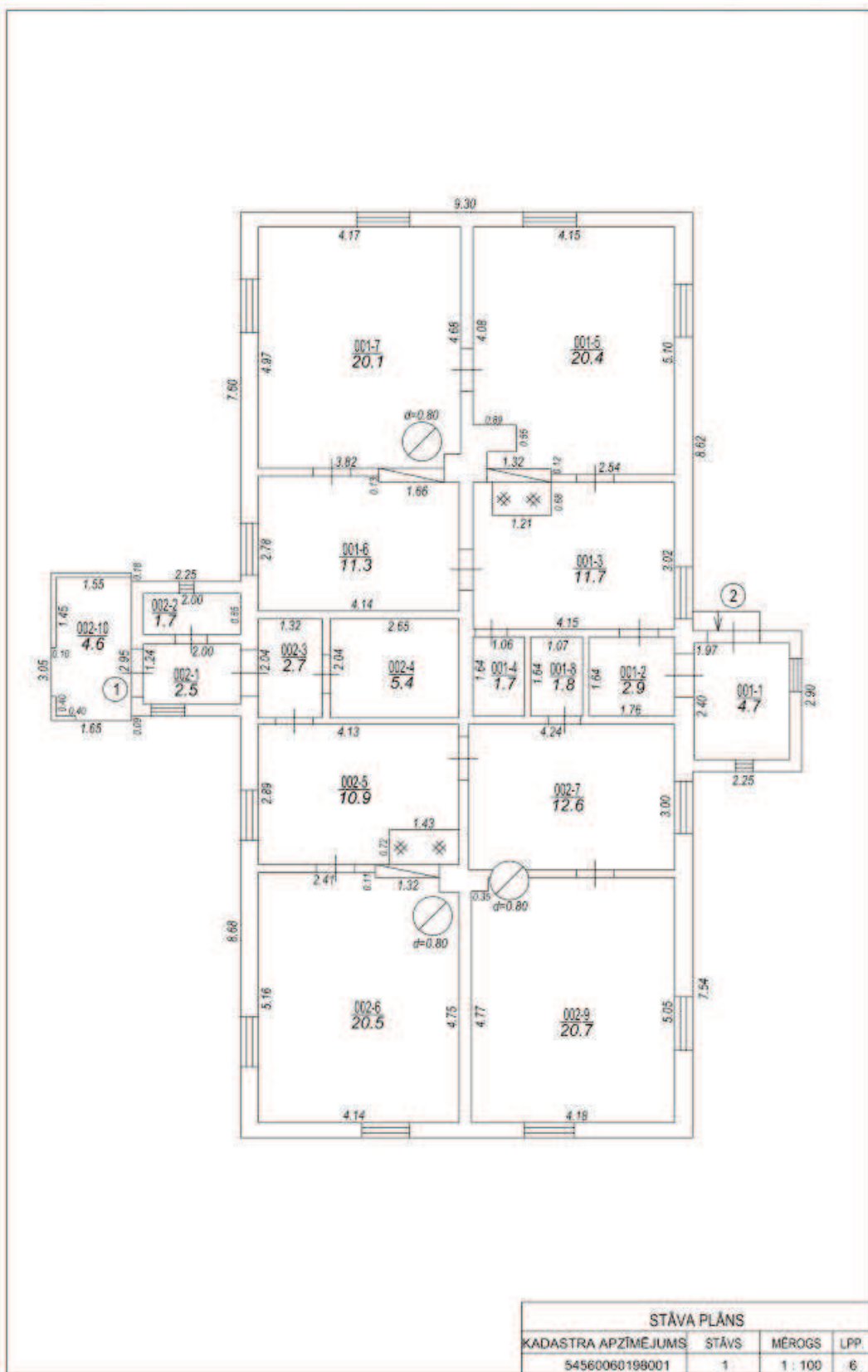
18.1.1. Labiekārtojumu datums:.....21.03.2024

Izdrukas ID: 390002746569	Izdrukas datums: 26.03.2024	4 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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





54560060198001_20240321_EF_1



54560060198001_20240321_EF_2





VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....54560060198002
Nosaukums:.....Kūts
Adrese:....."Intas", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....21.03.2024

Izdrukas ID: 390002746583	Izdrukas datums: 26.03.2024	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

I. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54560060198002

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....54560060198

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54560060198002

10.1.1. Adrese:....."Intas", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Kūts

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....83.7

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....103.8

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1950

10.1.11. Nolietojums (%):.....30

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....26.03.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....21.03.2024

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

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

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

54560060198

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

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54560060198002

Tipa kods	Tipa nosaukums
12710105	Kūts ar kopējo platību, lielāku par 60 m², un zverkopības ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 54560060198002 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetona, betona bloki	Nav	1950	30
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	Nav	1950	30
Pārsegumi	Nav	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Nav	1950	30
jumta nesošā konstrukcija	Nav	Koks	Nav	1950	30
jumta segums	Nav	Azbestcimenta loksnes	Nav	1950	30

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 54560060198002 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	103.8 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	83.7 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	6.2 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	275 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002746583	Izdrukas datums: 26.03.2024	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu:.....	54560060198002
14.1.1. Kopējā platība (m²).....	83.7
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	83.7
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	83.7
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	83.7
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	54560060198002001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Kūts
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	5
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	83.7
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	21.03.2024
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	54560060198002
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	54560060198

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....54560060198002001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kūts	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	2.35	2.35	16.5	Nav
2	Kūts	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	2.35	2.35	16.8	Nav
3	Kūts	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	2.35	2.35	16.9	Nav
4	Kūts	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	2.35	2.35	17	Nav
5	Kūts	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	2.35	2.35	16.5	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54560060198002

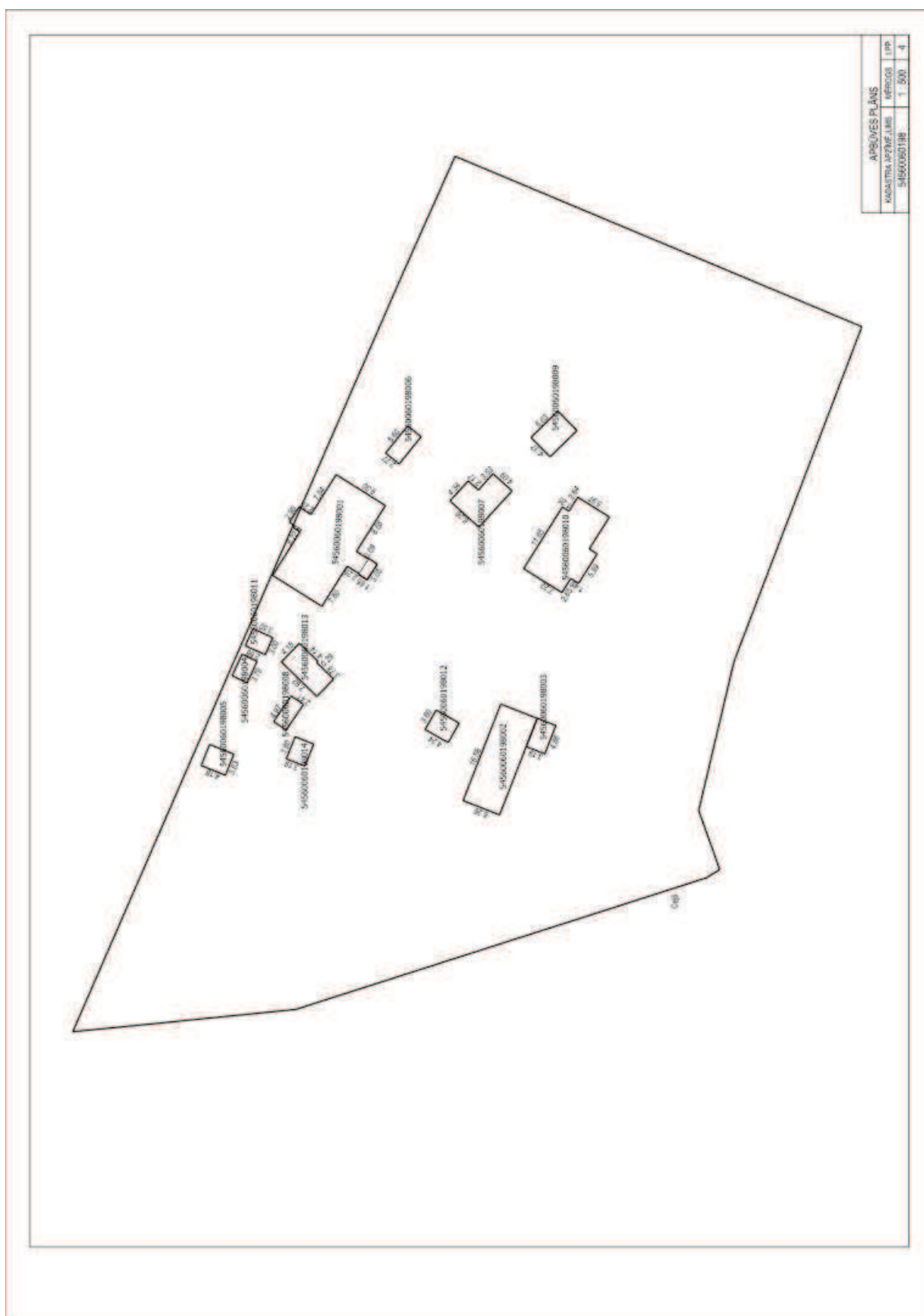
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Elektroapgāde, Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana, Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

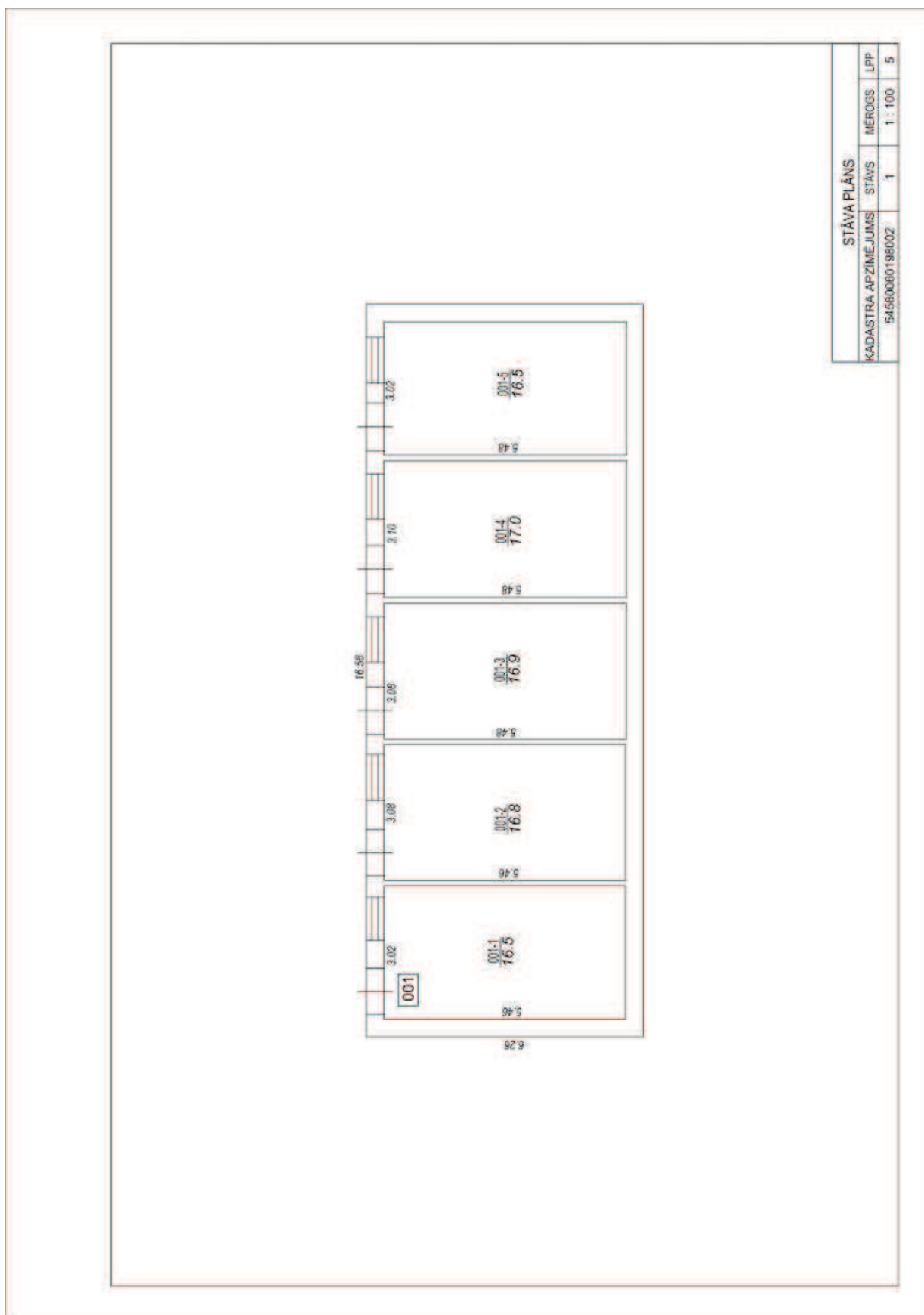
18.1.1. Labiekārtojumu datums:.....21.03.2024

Izdrukas ID: 390002746583	Izdrukas datums: 26.03.2024	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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





54560060198002_20240321_EF_1



54560060198002_20240321_EF_2



Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plāns

Dzīvojamās mājas adrese: Intas, Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads

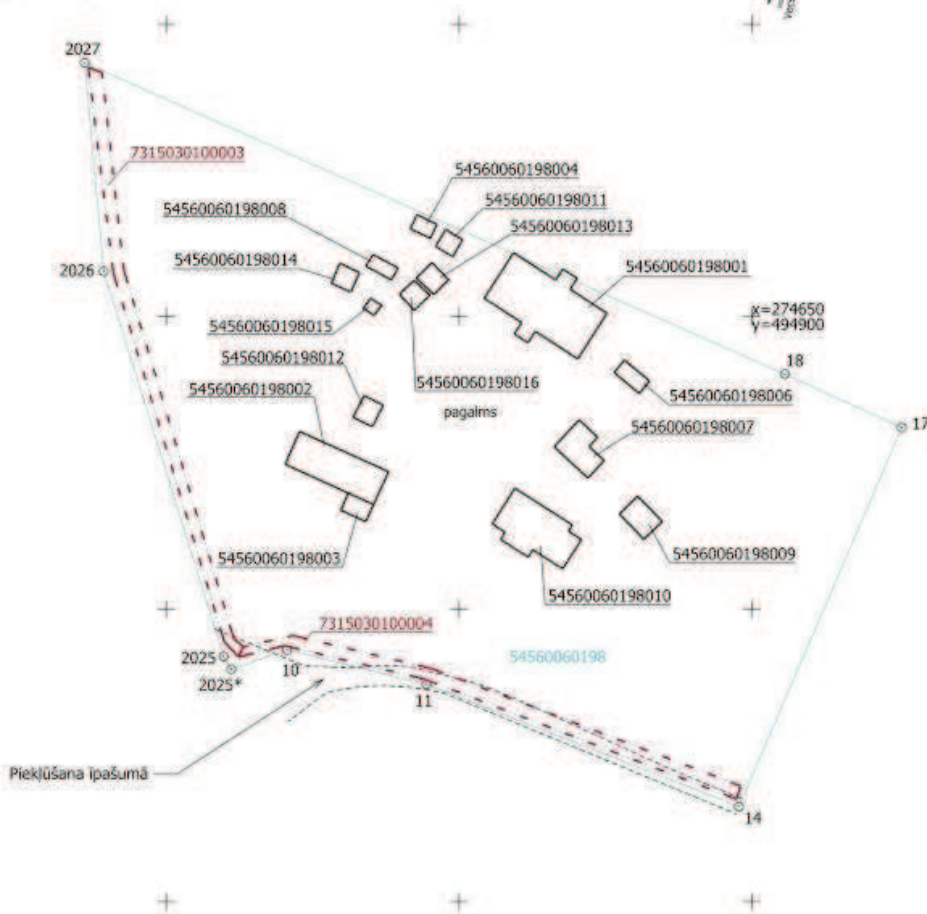
LKS-92 TM

Mēroga koeficients: 0.999600

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

Nr	X	Y
17	274631.06	494925.61
15	274568.83	494886.89
17*	274568.26	494887.78
11*	274587.16	494944.42
10*	274593.01	494820.80
2025*	274588.74	494811.11
2025	274591.91	494809.80
2026	274657.75	494789.31
2027	274693.39	494786.05
18	274640.17	494905.62

ZEMES GABALA IZVIETOJUMA SHĒMA



Piezīme:

Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība uz zemes vienības ar kad. apz. 54560060198 - 0.9560 ha

Apzīmējumi:

- dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robeža
- - - - - ceļa mala
- zemes vienības robeža
- - - - - servitūta ceļš

Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plāns	5456 006 0198	Plāna mērogs 1: 1000	1.lapa no 1
Mērnieks Reinis Angēns sertifikāta Nr.C00044	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plāns

Dzīvojamās mājas adrese: Minirūķi, Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads

LKS-92 TM

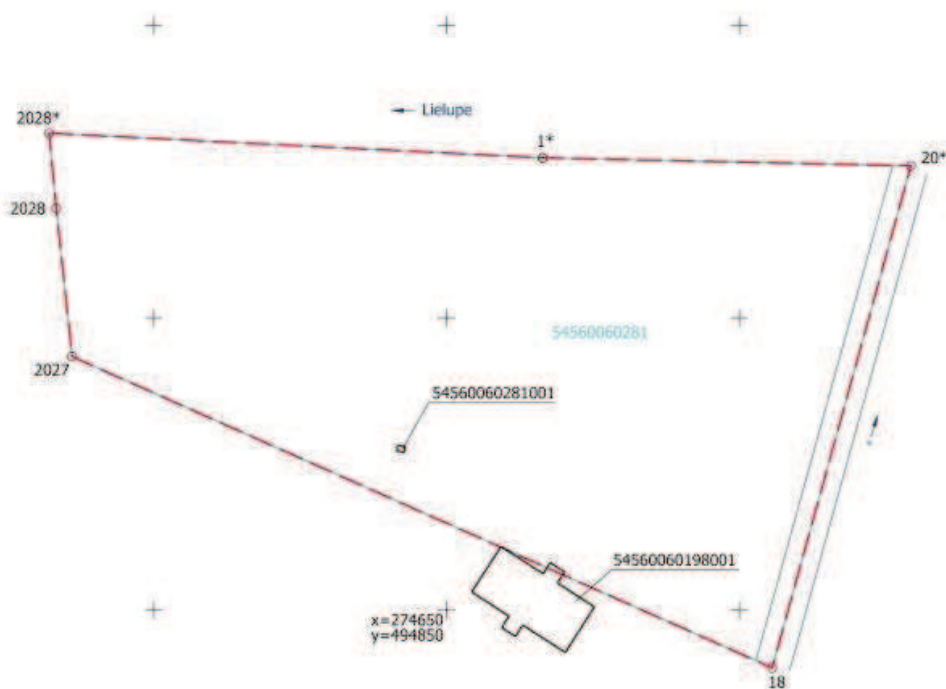
Mēroga koeficients: 0.999600

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

Nr	X	Y
20	274725.08	494920.32
18	274640.17	494905.62
2027	274693.39	494786.05
2028	274718.75	494783.38
2028*	274731.55	494782.11
1*	274727.34	494866.45

* - apvidū nenostiprināts punkts

ZEMES GABALA IZVIETOJUMA SHĒMA



Piezīme:

Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība uz zemes vienības ar kad. apz. 54560060281 - 0.8490 ha

Apzīmējumi:

- dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robeža
- zemes vienības robeža
- grāvis

Dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plāns	5456 006 0281	Plāna mērogs 1: 1000	1.lapa no 1
Mērnieks Reinis Angēns sertifikāta Nr.C00044	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



LATVIJAS REPUBLIKA

**JELGAVAS rajona JAUNSVIRLAUKAS pagasta
nekustamā īpašuma**

" INTAS "

Zemes kadastra Nr. 5456 006 0198

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas pamatojoties uz Jaunsvirlaukas pagasta padomes 2002.gada 25.septembra lēmumu (sēdes protokols Nr. 9) un pagasta padomes 2005.gada 22.jūlija lēmumu (sēdes protokols Nr. 9) .

Robežu plāns sastādīts pēc 2005.gada robežu uzmērīšanas materiāliem
mērogā 1:2000.

Zemes īpašuma platība ir 0.956 ha.

VALSTS ZEMES DIENESTS			
Zemgales reģionālās nodaļas Kadastra pārvalde			
Jelgavas biroja vadītāja		I.Klīve	02.11.2005

