



2023.gada 9.oktobris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jelgavas novadā, Glūdas pagastā, Viesturciems, "Straume 276"
tirgus vērtību

Jelgavas novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5452 003 1439, kas atrodas **Jelgavas novadā, Glūdas pagastā, Viesturciems, "Straume 276"**, ir reģistrēts Glūdas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000695816 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5452 003 1439 un kopējo platību 951 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Pasūtītājam** 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, Glūdas pagastā, Viesturciems, "Straume 276"**, 2023.gada 6.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

5 400 (pieci tūkstoši četri simti) **eiro.**

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa 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

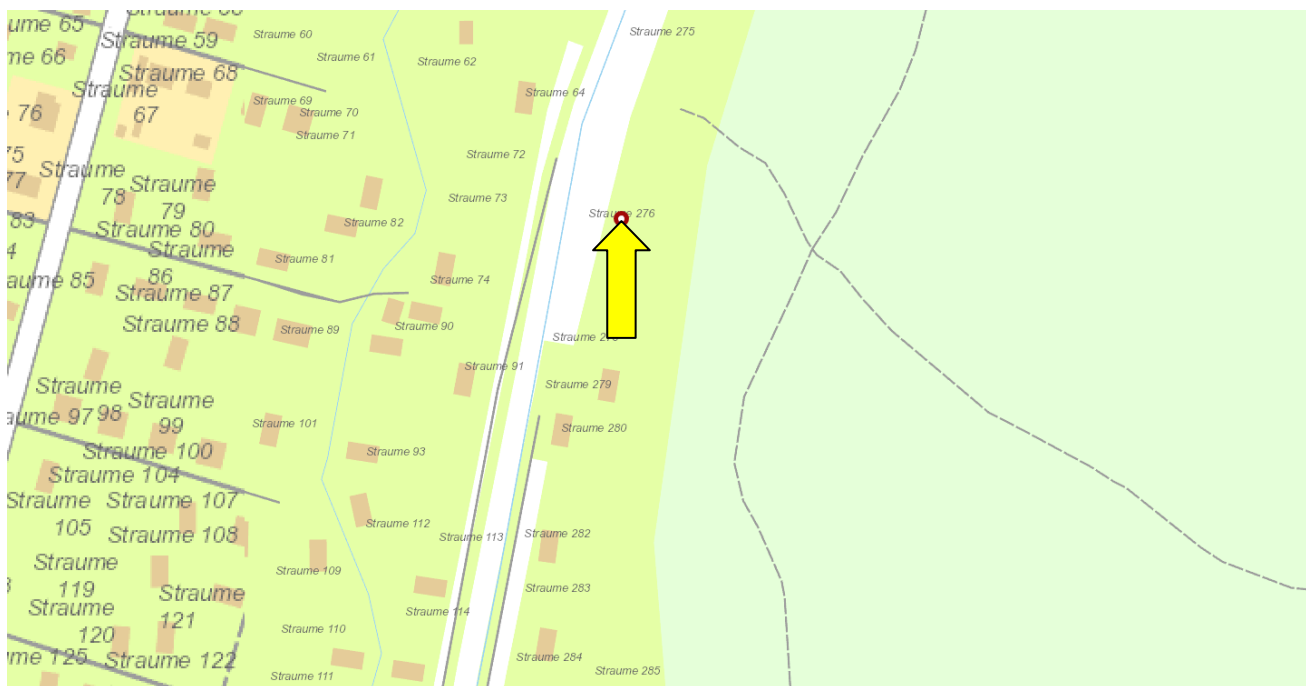
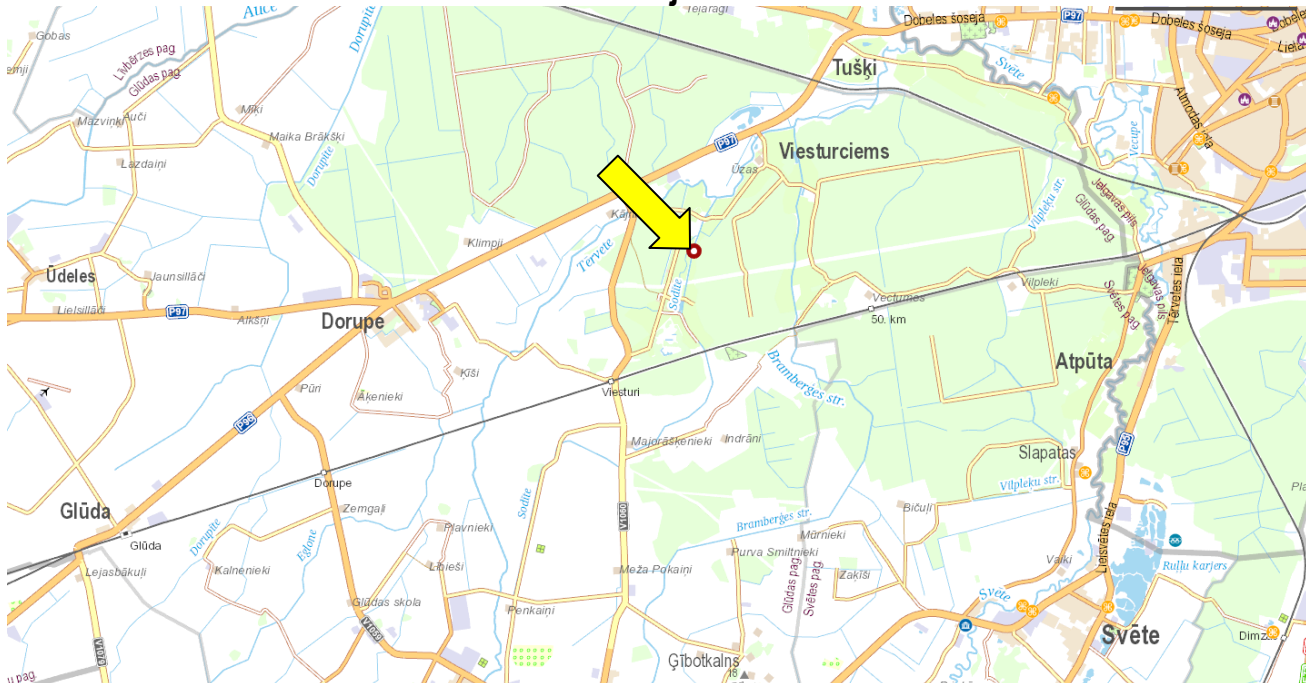
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
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
 - 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, Glūdas pagastā, Viesturciems, "Straume 276" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jelgavas novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 6.oktobrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Jelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009118031. Pamats: Jelgavas novada pašvaldības 2023.gada 19.maija uzziņa Nr.JNP/3-10/23/151 par pašvaldībai piekrītošu nekustamo īpašumu.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5452 003 1439 un kopējo platību 951m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Individuālo dzīvojamo māju apbūvei piemērots zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots vienģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Glūdas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000695816 datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. 2023.gada 30.augusta Jelgavas novada domes sēdes protokola kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

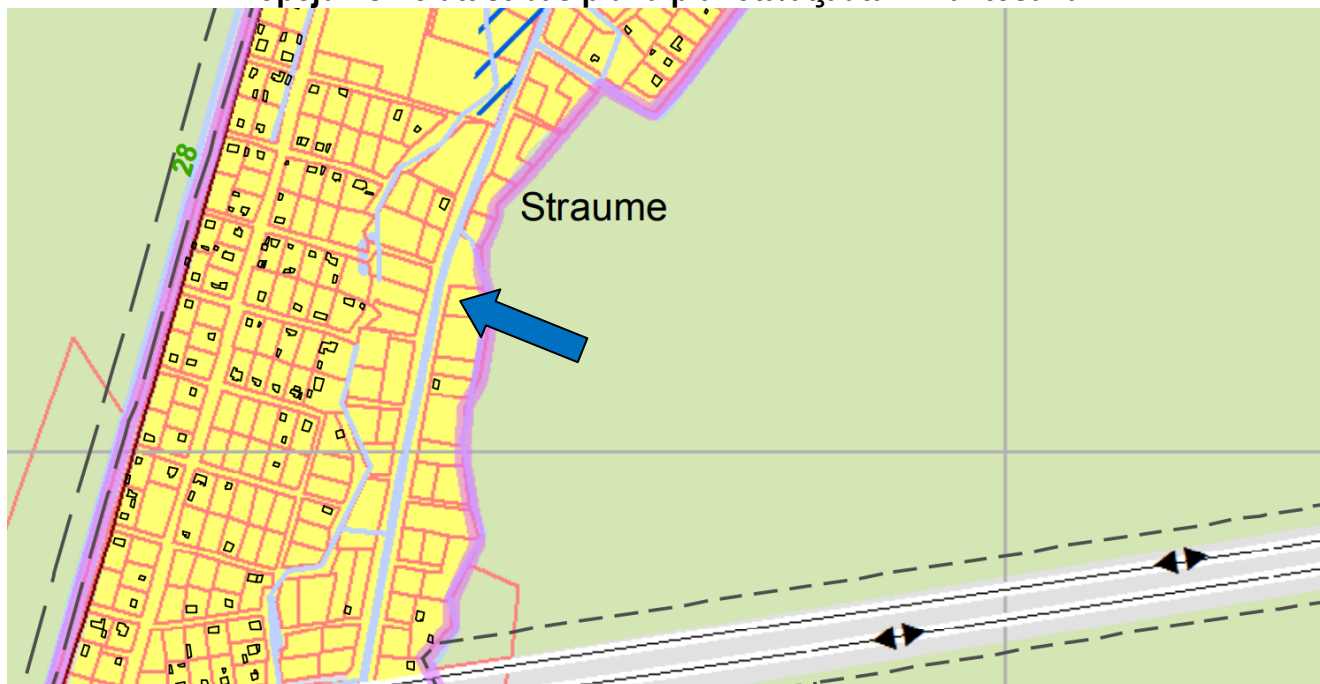
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: https://balticmaps.eu/lv/c___56.502854-23.678075-17/bl___cl

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://www.jelgavasnovads.lv/lv/media/213/download?attachment>

3.FOTOATTĒLI



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5452 003 1439



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5452 003 1439



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5452 003 1439



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5452 003 1439



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5452 003 1439



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5452 003 1439



Pašvaldības autoceļš: D/s Straume

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jelgavas novadā, Glūdas pagastā, apdzīvotā vietā Viesturciems.

Līdz Jelgavas novada centram ir aptuveni 12 km jeb 13 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas Viesturciems.

	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 gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 951 m² un kadastra apzīmējumu 5452 003 1439.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldības ceļu: D/s Straume, kas klāts ar apmierinošas/sliktas kvalitātes zemes ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir daļēji ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra četrstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem aizaugusi pļava, koki/krūmi.

Zemes gabals nav iežogots.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

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 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.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā 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 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 standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Jelgavas novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido mežu teritorija, dārza mājas, mazdārziņi, individuālās dzīvojamās ēkas, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir individuālās dzīvojamās mājas celtniecībai piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Tuvums karam Ukrainā un tirdzniecības sakaru mazināšana ar Krieviju ir veicinājusi ekonomikas izaugsmes palēnināšanos Baltijā, savukārt augstās enerģijas cenas un augošās pasaules resursu cenas ir veicinājušas inflācijas strauju pieaugumu, kas 2022.gada beigās pārsniedza 20%. Tā rezultātā ekonomikas izaugsme Baltijas valstīs ir samazinājusies straujāk nekā citās ES daļās, un IKP pieaugums 2022. gada otrajā pusē palēninājās līdz gandrīz 0%. Latvijā 2022.gada 4. ceturksnī IKP palika nemainīgs, salīdzinot ar 2021.gada 4.ceturksni, savukārt Lietuvā IKP samazinājās par 0,4%. Tikmēr Igaunijā 2022.gada 3.ceturksnī IKP samazinājās par 2,3%, salīdzinot ar to pašu periodu pirms gada, lai gan tas daļēji ir saistīts ar spēcīgu bāzes efektu, ko radīja vienreizēji investīciju darījumi Igaunijā 2021.gadā.

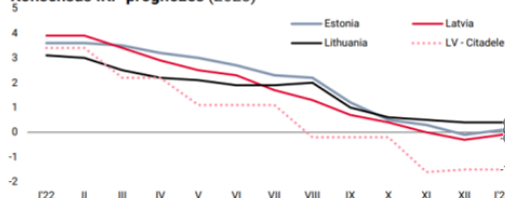
Pēdējo divu gadu laikā būvniecībā galvenais izaicinājums bija izmaksu pieaugums, savukārt nekustamā īpašuma tirgus šobrīd saskaras ar jaunu izaicinājumu - augstākas procentu likmes ir samazinājušas jaunu hipotekāro kredītu izsniegšanu un aktivitāte nekustamo īpašumu tirgū palēninās. Lai gan šīs tendences vēl nav tik izteiktas kā citos pasaules mājokļu tirgos, ir skaidrs, ka procentu likmju kāpums būs kavējošs faktors būvniecības sektoram. Globālie mājokļu tirgi jau ir sākuši strauji atdzist, un ASV esošo māju pārdošana un māju celtnieku noskaņojums ir manāmi samazinājusies, savukārt Zviedrijā mājokļu cenas jau ir kritušās par vairāk nekā 15% no to augstākā līmeņa.

Mājokļu tirgi Baltijas valstīs ir bijuši līdzsvarotāki, cenām pārsvarā augot vienā ātrumā ar algām pēdējā desmitgadē. Tomēr atsevišķos nekustamā īpašuma tirgus segmentos kopš COVID-19 pandēmijas sākuma ir bijis ievērojams cenu pieaugums, un tādēļ vietām ir iespējamās cenu korekcijas. Augsts mainīgās procentu likmes hipotēku īpatsvars Baltijas reģionā nozīmē, ka mājokļu īpašnieki, kuriem ir hipotēkas, Euribor pieauguma ietekmi izjutīs vairāk nekā citās valstīs, lai gan parādu līmenis Baltijā ir viens no zemākajiem eiro zonā un ietekme uz māsaimniecībām būs mazāka, nekā no augstajām enerģijas izmaksām. Turklāt Baltijas reģions nākamajos divos gados ieplūdis apjomīgas Eiropas Savienības fondu investīcijas, Latvijas valdībai plānojot 2023.gadā palielināt investīcijas par 700-900 miljoniem. Tas veicinās pieaugumu būvniecības nozarē un Baltijas valstu ekonomikās kopumā laikā, kad investīciju aktivitāte privātajā sektorā ir zemāka.

Baltijas reģions: Prognozes

Ekonomiskā situācija Baltijas valstīs joprojām ir neskaidra

Konsensuss IKP prognozes (2023)



Komentāri

- Ekonomiskā situācija Baltijas valstīs joprojām ir neskaidra un grūti saprotama.
- Izaugsmes perspektīvas 2023. gadam šobrīd ir labākas nekā tās bija 2022. gada rudenī, un, lai gan ekonomiskā situācija joprojām ir sarežģīta, ir pamats piesardzīgam optimismam.
- No sliktākajiem enerģijas krīzes scenārijiem izdevies izvairīties, lai gan enerģētikas izaicinājumi vēl nav pilnībā atrisināti.
- Nekustamo īpašumu tirgus sāk atdzist, taču mazāk nekā citās valstīs un tuvāko gadu laikā mūsu reģionā ieplūdis nozīmīgas ES fondu investīcijas.
- Uzņēmēju noskaņojums Baltijas valstīs uzlabojas, un tas drīzāk liecina par 0% ekonomikas pieaugumu, bet ne par lielu recesiju.
- Tomēr recesija joprojām ir risks, iespējams, 2023. gada otrajā pusē. Augstākas procentu likmes jau atvērsina mājokļu tirgus visā pasaulē, un daudzi signāli pasaules ekonomikā joprojām norāda uz recesijas tuvošanos.
- Apstrādes rūpniecība Baltijā jau šobrīd atrodas recesijā, un krājumu negatīvais cikls rūpniecībā, visticamāk, ilgs līdz gada beigām.

Ekonomikas prognozes

	2022 2023 2024			2022 2023 2024			2022 2023 2024		
	Latvija			Lietuva			Igaunija		
IKP	1.8	-1.5	3.4	1.9	-0.9	3.3	0.6	-0.9	4
Bezdarbs	6.9	7.2	6.3	5.8	6.5	6.2	5.7	6.6	5.6
Inflācija	17.3	8.4	2.1	18.9	7.8	2.8	19.4	9.4	2.8

Informācijas avots: <https://www.citadele.lv/lv/actualities-february-2023/>.

Saskaņā ar portāla cenubanka.lv informāciju pēdējā gada laikā Glūdas pagastā ir notikuši 56 darījumi ar zemes gabaliem.

Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes kopējās platības 1 m² tirgus cena ap Jelgavas pilsētu esošajos bijušajos dārkopības kooperatīvos svārstās no 3 EUR/ m² līdz 15,0 EUR/m², atsevišķiem darījumiem pārsniedzot 15,0EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums rajonā		X	
2. Īpašuma novietojums rajona 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. Atbilstības potenciāls		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu 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.

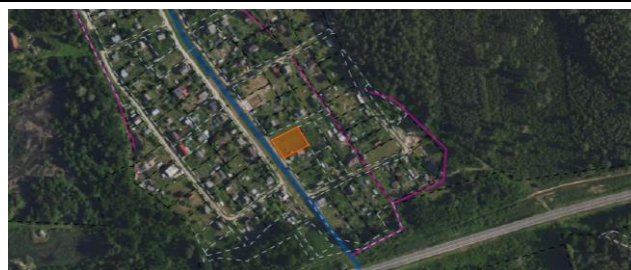
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums rajonā un rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

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

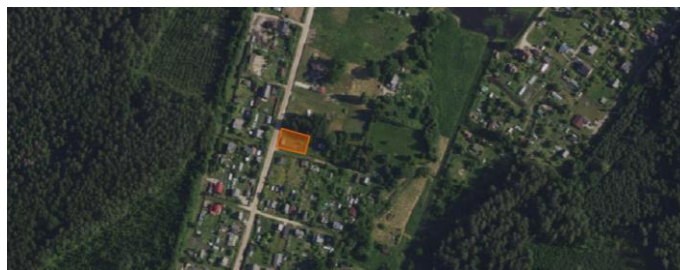
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

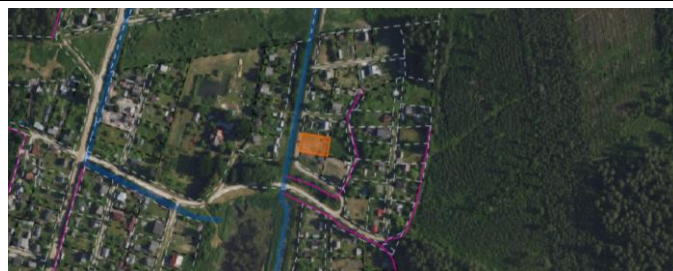
Objekts Nr.1. (Jelgava CB-1670796). Nekustamā īpašuma Jelgavas novadā, Glūdas pagastā, Viesturciems sastāvs: individuālo dzīvojamo māju teritorijā esošs gabals ar kopējo platību 794 m². Īpašums pārdots 2023.gada augustā, pārdošanas cena bija 6 000 EUR jeb 7.56EUR/m².



Objekts Nr.2. (Jelgava CB-1653504). Nekustamā īpašuma Jelgavas novadā, Glūdas pagastā, Viesturciems sastāvs: individuālo dzīvojamo māju teritorijā esošs gabals ar kopējo platību 654 m². Īpašums pārdots 2023.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 6 000 EUR jeb 9.17 EUR/m².



Objekts Nr.3. (Jelgava CB-1604147). Nekustamā īpašuma Jelgavas novadā, Glūdas pagastā, Viesturciems sastāvs: individuālo dzīvojamo māju teritorijā esošs gabals ar kopējo platību 630 m². Īpašums pārdots 2023.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 6 000 EUR jeb 9.52 EUR/m².



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	6 000		6 000		6 000	
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 ...	2023.gada augusts	1.00	2023.gada jūlijs	1.00	2023.gada aprīlis	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	6 000		6 000		6 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	794		654		630	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	7.56		9.17		9.52	
1. Zemes gabala novietojums rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0.98	Labākas	0.95	Labākas	0.98
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0.98	Mazāks	0.96	Mazāks	0.96
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0.75	Labāks	0.70	Labāks	0.70
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	5.37		5.60		6.10	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	5.69
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²	951
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	5 400

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) 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 5452 003 1439, kas atrodas **Jelgavas novadā, Glūdas pagastā, Viesturciems, "Straume 276"** un reģistrēts Glūdas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000695816, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 6.oktobrī* ir

5 400 (pieci tūkstoši četri simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa 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

Vērtētāja asistents

G.Zvirgzdiņš

6. PIELIKUMI



NORAKSTS

LATVIJAS REPUBLIKA
JELGAVAS NOVADA DOME

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

Pielikums protokolam Nr. 19/2023

LĒMUMS

Jelgavā

2023.gada 30.augustā

Nr. 35

Par nekustamā īpašuma nodošanu atsavināšanai izsolē (Straume 276, Viesturciems, Glūdas pag.)

Izvērtējot Jelgavas novada pašvaldībā 2023.gada 29.jūnijā saņemto Glūdas pagasta pārvaldes vadītājas Silvijas Zībertes iesniegumu, reģ. Nr.JNP/2-17.4/23/22, ar ierosinājumu atsavināt pašvaldībai piederošu nekustamo īpašumu "Straume 276", Viesturciemā, Glūdas pagastā, Jelgavas novadā, konstatēts:

- 1) nekustamais īpašums ar kadastra Nr.54520031439 "Straume 276", Viesturciemā, Glūdas pagastā, Jelgavas novadā sastāv no nepabūvētas zemes vienības 0,0951 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54520031439;
- 2) īpašuma tiesības nostiprinātas Glūdas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000695816 uz Jelgavas novada pašvaldības vārda;
- 3) zemes vienība nav iznomāta;
- 4) atbilstoši spēkā esošajam Jelgavas novada teritorijas plānojumam zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54520031439 plānotais izmantošanas veids (zonējums) ir Individuālo dzīvojamo māju apbūve (DzM);
- 5) nekustamais īpašums nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības iestādēm pašvaldības funkciju nodrošināšanai;
- 6) Ar Jelgavas novada pašvaldības mantas novērtēšanas, aprites un atsavināšanas komisijas 2023.gada 31.jūlija lēmumu (sēdes protokols Nr.14) jautājums par nekustamā īpašuma atsavināšanu izsolē virzīts izskatīšanai domes sēdē.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10.panta pirmās daļas 16.punktu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3.panta pirmās daļas 1.punktu, 3.panta otro daļu, 4.panta pirmo daļu, 5.panta pirmo daļu un piekto daļu, Ministru kabineta 2011.gada 1.februāra noteikumu Nr.109 „Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta” 11.5.apakšpunktu un Pašvaldības mantas novērtēšanas, aprites un atsavināšanas komisijas 2023. gada 31.jūlija lēmumu (sēdes protokols Nr.14),

Jelgavas novada dome, atklāti balsojot,

PAR – 18 balsis (Andris Ozoliņš, Artūrs Semjonovs, Dainis Liepiņš, Dina Tauriņa, Emīls Dobrājs, Gundars Liepa, Ģirts Neija, Ilze Vītola, Irina Dolgova, Jānis Kažotnieks, Jānis Počs, Juris Lavenieks, Juris Razzivins, Madars Lasmanis, Oskars Cīrulis, Pēteris Veļeckis, Uldis Ainārs, Vidmants Rinkuns);

PRET – nav;

ATTURAS – nav,

nolemj:

1. Noteikt, ka nekustamais īpašums "Straume 276", Viesturciemā, Glūdas pagastā, Jelgavas novadā, kadastra Nr.54520031439, nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības funkciju nodrošināšanai.

2. Atsavināt nekustamo īpašumu "Straume 276", Viesturciemā, Glūdas pagastā, Jelgavas novadā, kadastra Nr.54520031439, kas sastāv no neapbūvētas zemes vienības 0,0951 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54520031439, pārdodot to elektroniskā izsolē.
3. Uzdot Jelgavas novada Īpašuma pārvaldei organizēt nekustamā īpašuma novērtēšanu.

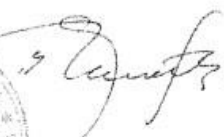
Priekšsēdētājs

(paraksts)

M.Lasmanis

NORAKSTS PAREIZS

Jelgavas novada pašvaldības Kancelejas vec. lietvede
Jelgavā, 2023.gada 4.septembrī

  I.Skvirecka

Informāciju pieprasīja Iveta Ritere 07.06.2023 13:18:23

ZEMGALES RAJONA TIESA

Glūdas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000695816

Kadastra numurs: 5452 003 1439

Nosaukums: Straume 276

Adrese: "Straume 276", Viesturciems, Glūdas pag., Jelgavas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 54520031439). Žurn. Nr. 300005894662, lēmums 07.06.2023, tiesnese Ligita Ertmane		951 m²
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Jelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009118031.	1	
1.2.	Pamats: Jelgavas novada pašvaldības 2023. gada 19. maija uzzīņa Nr.JNP/3-10/23/151 par pašvaldībai piekritošu nekustamo īpašumu. Žurn. Nr. 300005894662, lēmums 07.06.2023, tiesnese Ligita Ertmane		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vērsanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I. iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Nav ierakstu			
IV. daļa 1., 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 4., 5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
Nav ierakstu			



LATVIJAS REPUBLIKA

JELGAVAS RAJONA
GLŪDAS PAGASTS

NEKUSTAMA ĪPAŠUMA "STRAUME 276"

Zemes kadastra Nr. 5452 003 1439

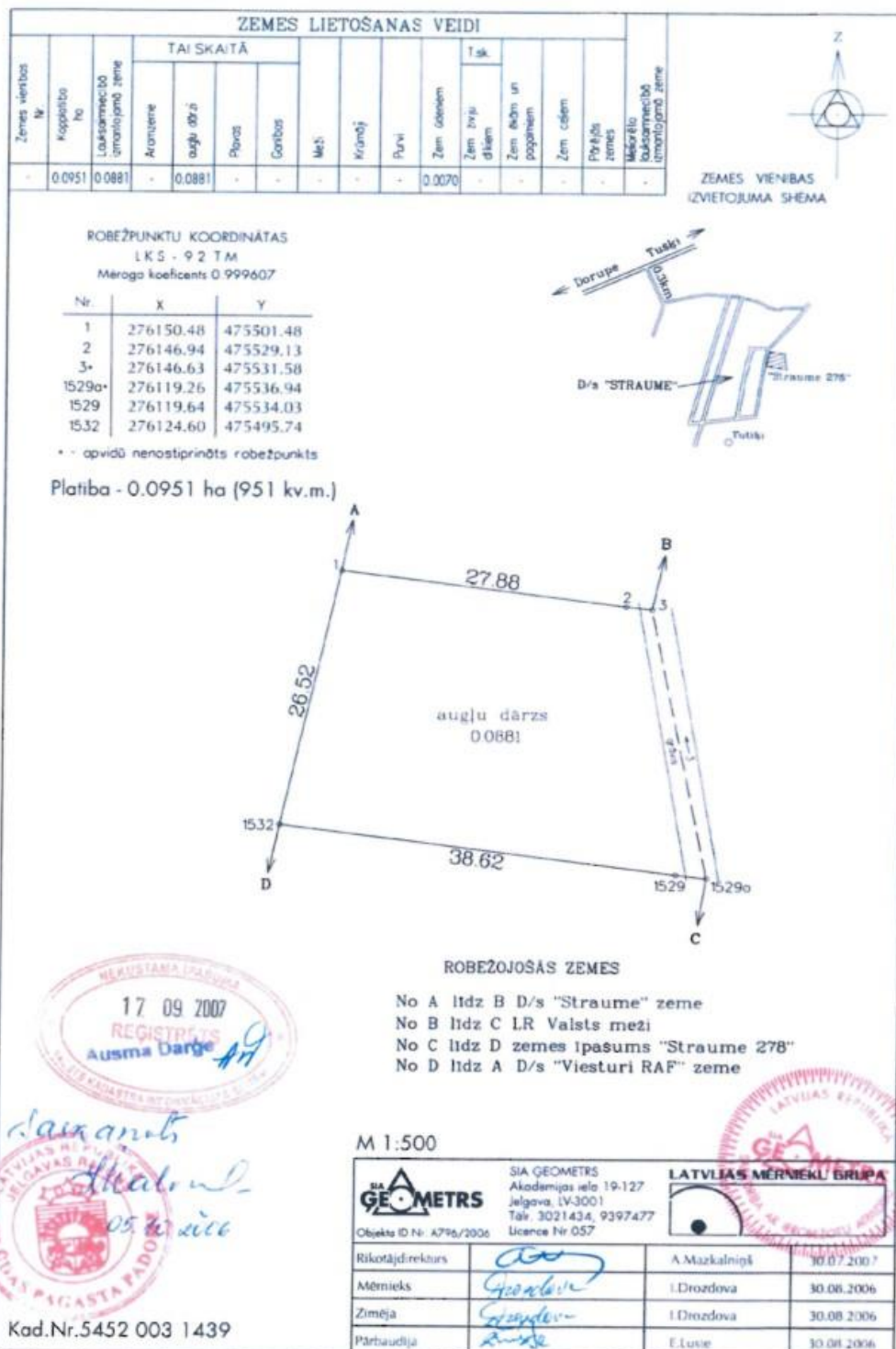
ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši LR Jelgavas rajona Glūdas pagasta padomes 2004.gada 15.jūnija lēmumam (sēdes protokols Nr.7).

Robežu plāns sastādīts pēc 2004. un 2006.gada uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:500.

Zemes platība ir 0.0951 ha (951 kv m)

 Valsts zemes dienests Zemgales reģionālā nodaļa		
Jelgavas biroja vad.	A.Krūmiņa	17 09 2007





**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *23*

Arnis Zeilis

vārds, uzvārds

150366-11084

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1997. gada 3. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LIVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVA/2016/13
Issued on: 01/06/2016
Valid until: 31/05/2026

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Vilis Žuromskis
Chairman of the Board
LIVA

- Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LIVA) - Elizabetes street 65-7 - LV-1050 Rīga - Latvia -



LĪVA Kompetences Uzraudzības birojs ir pagarinājis SIA "Interbaltija", reģistrācijas numurs 40003518352, Kompetences sertifikātu Nr.11 kategorijā - nekustamā īpašuma vērtēšana (NĪ) uz 5 (pieciem) gadiem, **no 2023.gada 18.septembra līdz 2028.gada 17.septembrim.** Informācija par sertifikāta derīguma termiņu publicēta <https://www.vertetaji.lv/kub/kompetences-sertifikati-nekust>