

Nekustamā īpašuma



"Stūri", Platones pagasts, Jelgavas novads

Tirgus vērtības aprēķins

Jelgavas novada pašvaldībai

2022.gada 05.septembrī

Par nekustamā īpašuma
"Stūri", Platones pagasts, Jelgavas novads
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 0,653 ha** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Platones pagasta zemesgrāmatas** nodalījumā Nr. **100000603187** ar kadastra Nr. **5470 005 0166**.

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

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 12.augustā**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

4 200,- EUR
(Četri tūkstoši divi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Saturs

1. Nozīmīgāko faktū un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
6. Zemes gabala robežu plāns	9
7. Teritorijas plānojums	10
8. Foto attēli	11
9. Vērtības definīcija.....	12
10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	12
11. Tirgus analīze	14
12. Atrašanās vieta.....	15
13. Zemes gabala īss apraksts.....	15
14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	16
15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	16
16. Novērtēšanas pieejas.....	17
17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	17
18. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	18
19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	19
20. Iegūtā vērtība	20
21. Neatkarības apliecinājums	20
22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	21

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

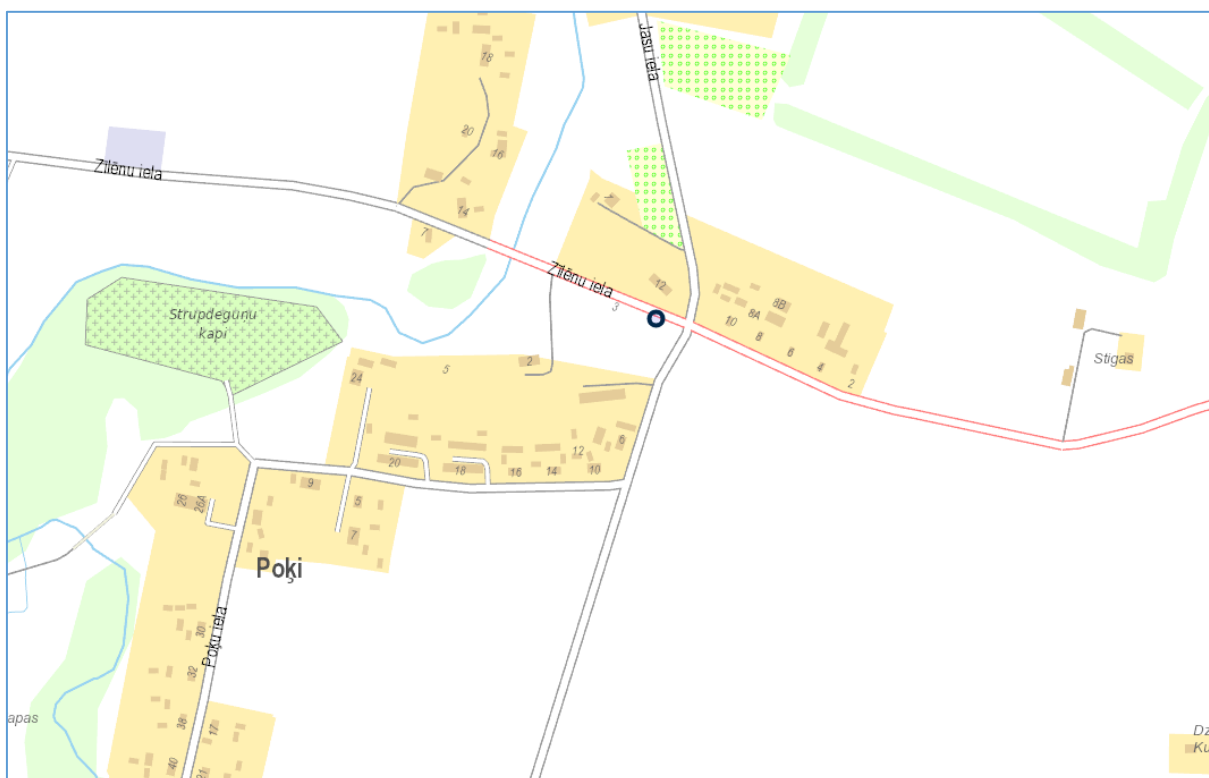
Novērtējamais īpašums:	"Stūri", Platones pagasts, Jelgavas novads
Kadastra Nr.:	5470 005 0166
Īpašnieks:	Jelgavas novada pašvaldība NMK 90009118031
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Platones pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000603187
Kopējā platība:	0,653 ha
Zemes sadalījums:	0,653 ha, t.sk.: • LIZ – 0,6204 ha; • Zem ūdeņiem – 0,0167 ha; • Zem ceļiem – 0,0169 ha
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Esošais izmantošanas veids:	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Esošais
Vērtējuma pasūtītājs:	Jelgavas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtība noteikta, izmantojot:	
Izmaksu pieeju:	Netika izmantota
Ienākumu pieeju:	Netika izmantota
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju:	4 200,- EUR (Četri tūkstoši divi simti euro)
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	4 200,- EUR (Četri tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2022.gada 12.augustā
Piezīmes:	

2. Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Piebraucamais ceļš



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2022.gads.

Piebraukšana pa ceļu, kas atrodas uz Jelgavas novada pašvaldībai piederošas zemes, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

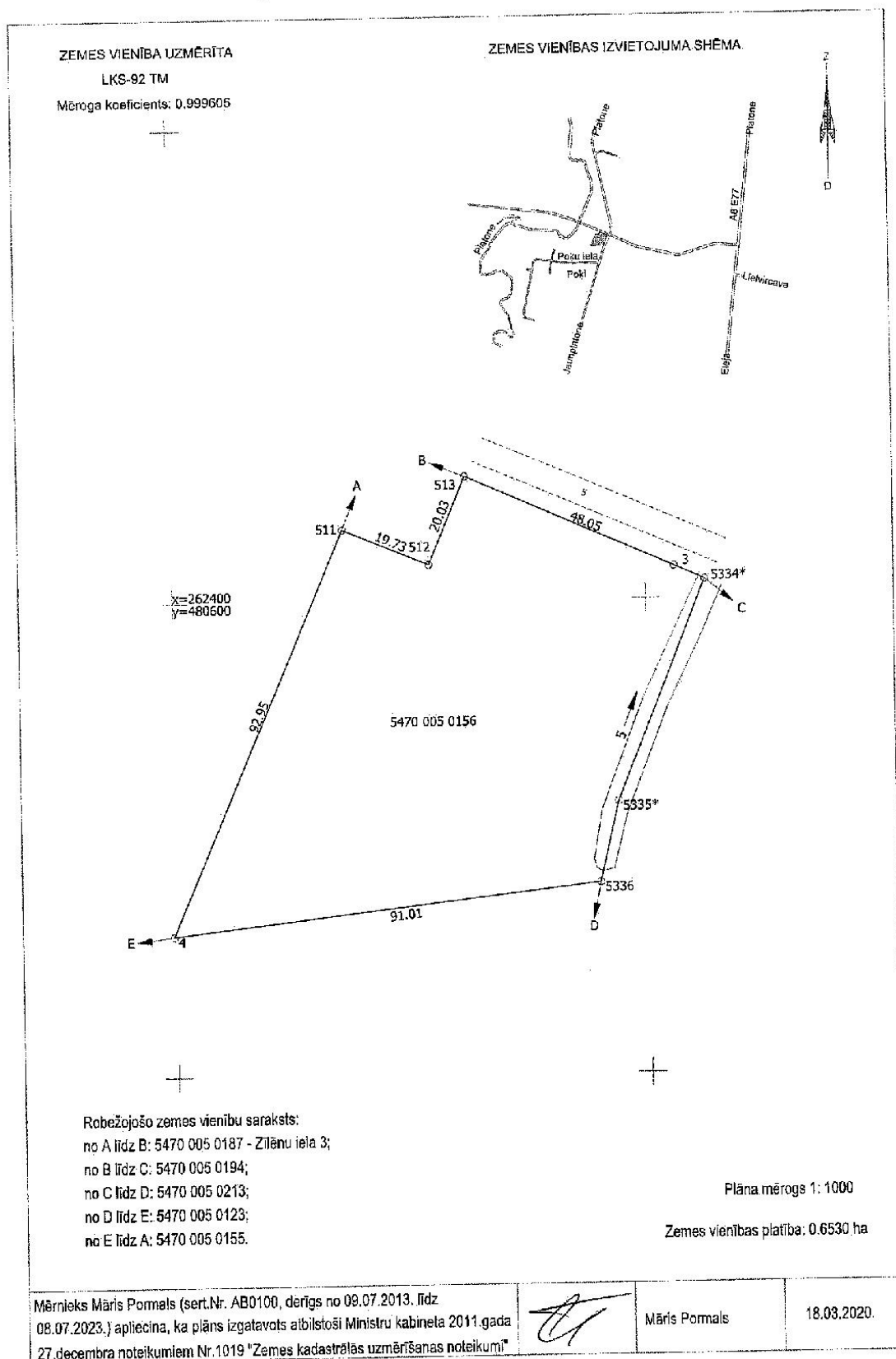
5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



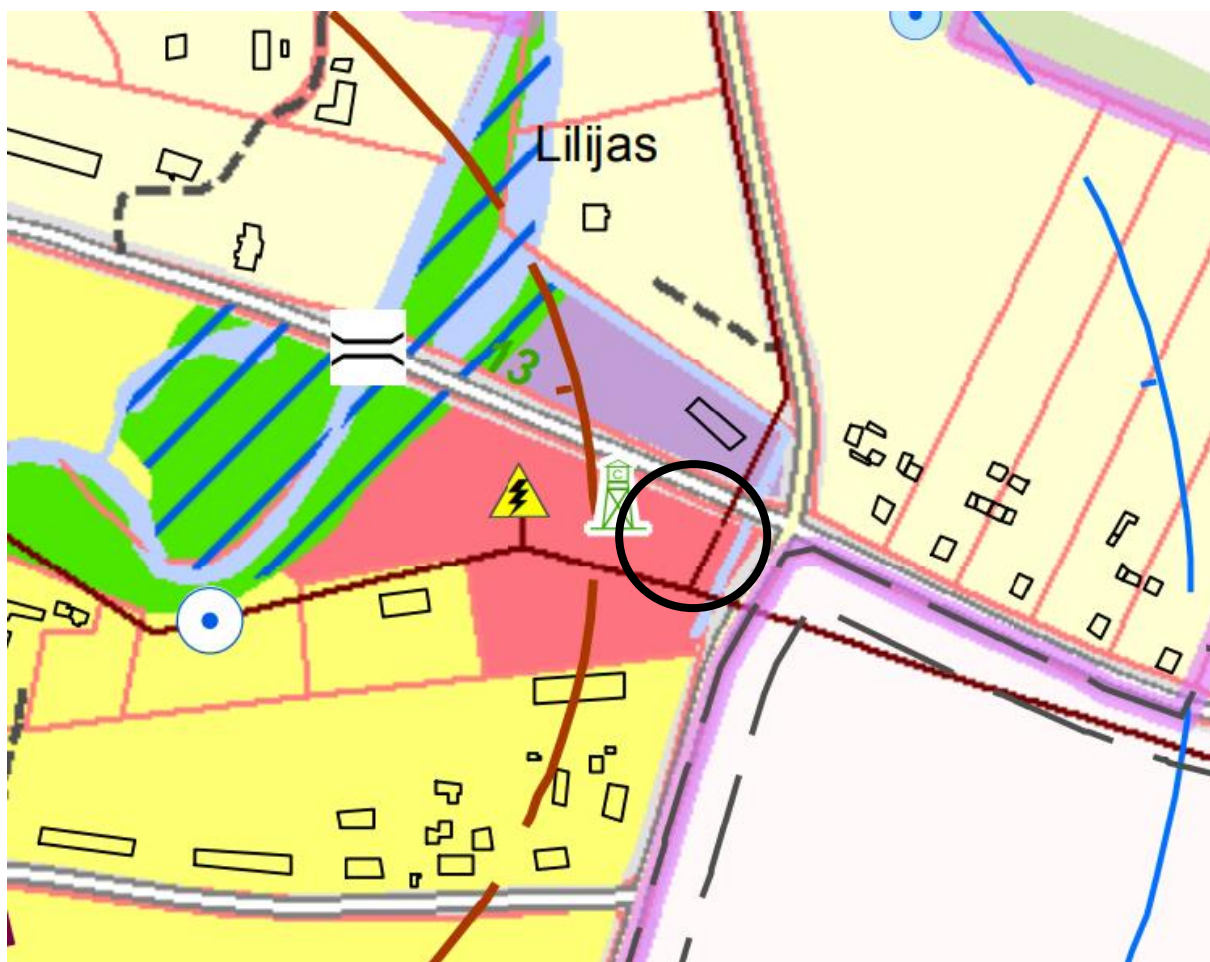
 - Foto fiksācijas vietas, attēlus skatīt sadaļā „Foto attēli”

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2022.gads.

6. Zemes gabala robežu plāns



7.Teritorijas plānojums



Publiskā (sabiedriskas nozīmes) apbūve (P1)

https://www.jelgavasnovads.lv/images/userfiles/Publikie_dokumenti/Platones_pagasts_plana_izmantosana.pdf

8. Foto attēli



9. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, 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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 12.augustā**.

10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;

- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

11. Tirgus analīze

Apbūves gabali Jelgavas ir samērā pieprasīti. Pēdējā gada laikā ir notikuši 133 darījumi ar šāda veida zemes gabaliem. Cenas pie Jelgavas pilsētas svārstās 8-12 EUR/m² robežās un 2-4 EUR/m² citās apdzīvotās vietās.

Jelgavas novada dienvidu daļā, kas atrodas netālu no vērtējamā īpašuma pēdējā gada laikā ir notikusi 15 darījumi ar savrupmāju apbūves vai lauksaimniecībā izmantojamām zemēm kuru platība ir robežās no 1000- 10000 m². Pārdošanas cenas svārstās 0,5 – 3,0 EUR/m² robežās Daudzos darījumos pārdošanas cenas ir zemas, neskatoties uz to, ka blakus zemes gabali ir pārdoti par daudz augstāku cenu. Iespējams, ka šajos darījumos nav uzrādīta patiesā pārdošanas cena.

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Izstrāde	Platība, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Voīds
Zeme	Svītes pag., Jelgavas nov.	D	31/01/2022				4 545	4 545	4 000	1	0	Privātm.
Zeme	Svītes pag., Jelgavas nov.	D	17/01/2022				5 885	5 885	3 600	1	0	Lauksaimn.
Zeme	Stacijas iela 6, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov.	D	13/01/2022				2 434	2 434	8 000	3	0	Privātm.
Zeme	Svītes pag., Jelgavas nov.	D	25/11/2021				6 940	6 940	6 000	1	0	Lauksaimn.
Zeme	Vīces iela 15A, Svīte, Svītes pag., Jelgavas nov.	D	20/11/2021				2 465	2 465	4 000	2	0	Privātm.
Zeme	Avotī, Lielplatones pag., Jelgavas nov.	D	08/11/2021				4 957	4 957	3 000	1	0	Privātm.
Zeme	Pļavu iela 6, Svīte, Svītes pag., Jelgavas nov.	D	27/10/2021				3 440	3 440	3 500	1	0	Privātm.
Zeme	Stacijas iela 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov.	D	18/10/2021				2 471	2 471	1 762	1	0	Privātm.
Zeme	Vīces pag., Jelgavas nov.	D	07/10/2021				1 611	1 611	1 500	1	0	Lauksaimn.
Zeme	Platones pag., Jelgavas nov.	D	29/09/2021				1 595	1 595	500	0	0	Lauksaimn.
Zeme	Platones pag., Jelgavas nov.	D	28/09/2021				1 595	1 595	500	0	0	Lauksaimn.
Zeme	Stacijas iela 4, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov.	D	15/09/2021				2 710	2 710	2 786	1	0	Privātm.
Zeme	Eļavas pag., Jelgavas nov.	D	31/08/2021				1 890	1 890	500	0	0	Privātm.
Zeme	Eļavas pag., Jelgavas nov.	D	26/08/2021				3 600	3 600	5 500	2	0	Lauksaimn.
Zeme	Stacijas iela 8, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov.	D	23/08/2021				2 584	2 584	2 720	1	0	Privātm.

Galvenie faktori, iegādājoties mājoklis, kā arī galvenie cenu noteicošie faktori ir:

- ♦ inženierkomunikāciju esamība;
- ♦ piebraucamo ceļu esamība, to segums un kvalitāte;
- ♦ nekustamā īpašuma attālums no Rīgas vai pilsētas centra;
- ♦ infrastruktūras objektu (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri utt.) pieejamība un attālums;
- ♦ ūdenstilpju, parku vai mežu tuvums;
- ♦ sabiedriskā transporta tuvums un pieejamība;
- ♦ kopējais ēkas tehniskais, konstruktīvais un apdares stāvoklis.

Avots: www.cenubanka.lv , VCG Ekspertu grupa

12. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Platones pagasta teritorijā apdzīvotā vieta Poķi
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt no vietējas nozīmes autoceļa, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfalta ceļa segumu. Sabiedriskā transporta kustību ar novada centru nodrošina autobusu kustības maršruti. Tuvākā autobusu pieturvietā atrodas uz autoceļa A8 Rīga-Jelgava- Lietuvas robeža aptuveni 1 km attālumā
Apkārtne, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtni veido vienģimeņu dzīvojamās mājas un neapbūvēti zemes gabali. Infrastruktūra ir vāji attīstīta. Līdz Platonei aptuveni 5 km. Līdz Jelgavas pilsētā aptuveni 25 km attālumā
Vides tīrība:	Bez būtiskiem piesārņojuma avotiem

13. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	0,653 ha
Zemes sadalījums:	0,653 ha, t.sk.: • LIZ – 0,6204 ha; • Zem ūdeņiem – 0,0167 ha; • Zem ceļiem – 0,0169 ha
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022.
Zemes kadastrālā vērtība:	1253,- EUR
Apgrūtinājumi:	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0591 ha ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0163 ha ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu – 0,000 ha sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 0,1637 ha ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0,0719 ha vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,6530 ha ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,0194 ha ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,0004 ha ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu – 0,0003 ha
Uzlabojumi:	Bez uzlabojumiem
Pieejamās komunikācijas:	Zemes gabalu šķērso elektropārvades līnija
Konfigurācija:	Četrstūra formas
Reljefs:	Līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas
Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):	Maz ticami

14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **savrupmāju apbūves teritorija**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Ērta piekļūšana

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Vāli attīstīta infrastruktūra
- Blakus atrodas mobilo sakaru tornis

16. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja;
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturojumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījumus starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, konfigurācijas, reljefa u.c. parametriem.

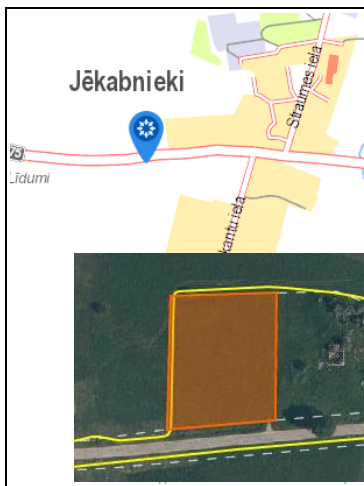
Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – daudz labāks.

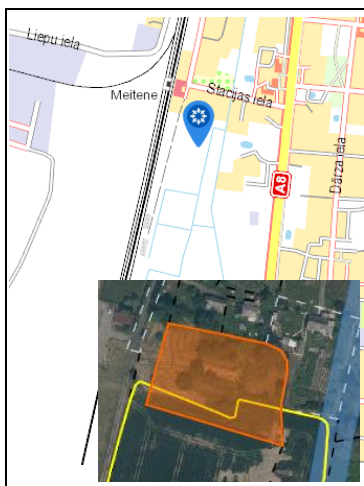
Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks.

18. Salīdzināmo objektu īss apraksts

Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Svētes pag., Jelgavas nov. 54820050186
	Kopējā platība:	4545 m ²
	Inženierkomunikācijas:	-
	Konfigurācija:	Četrstūra formas
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	31/01/2022
	Cena:	4 000,- EUR
	Piezīmes:	

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Elejas pag., Jelgavas nov. 54480060675
	Kopējā platība:	3696 m ²
	Inženierkomunikācijas:	-
	Konfigurācija:	Četrstūra formas
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	29/12/2020
	Cena:	2048,- EUR
	Piezīmes:	

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	Elejas pag., Jelgavas nov. 54480060330
	Kopējā platība:	8700 m ²
	Inženierkomunikācijas:	-
	Konfigurācija:	Neregulāras formas
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	14/04/2021
	Cena:	5 000,- EUR
	Piezīmes:	

19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	4000			2048			5000		
Platība, m2	6530	4545			3696			8700		
Cena par m2, EUR	---	0.88			0.55			0.57		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	31.01.2022	0%	0	29.12.2020	5%	0.03	14.04.2021	5%	0.03
Koriģējamā vērtība:	---	0.88			0.58			0.6		
Novietojums rajonā	---	Labāks	-10%	-0.09	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtojuma apbūve, ainaviskums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Infrastruktūra	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Uzlabojumi, teritorijas labiekārtojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums	---	Nedaudz mazāks	-3%	-0.03	Mazāks	-5%	-0.03	Atbilst	0%	0
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		0.76	-13%	-0.12	0.55	-5%	-0.03	0.6	0%	0
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	0.64									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	4200									

20. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

4 200,- EUR
(Četri tūkstoši divi simti euro)

21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviena cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Sertificēts vērtētājs: _____
(Guntars Pugejs, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 79)

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

22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Jelgavas novada pašvaldības sēdes protokola kopija

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Jelgavas novada pašvaldības sēdes protokola kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Guntara Pugeja LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 79 kopija

Informāciju pieprasīja Līga Lauga 07.04.2022 16:42:54

ZEMGALES RAJONA TIESA

Platones pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000603187

Kadastra numurs: 5470 005 0166

Nosaukums: "Stūri", Platones pag., Jelgavas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 54700050156).		0.653 ha
1.2.	Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Platones pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000153526. <i>Žurn. Nr. 300005157272, lēmums 11.08.2020, tiesnese Inese Trēde</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
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 kods 90009118031.	1	
1.2.	Pamats: 2020.gada 18.jūlija nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300005157272, lēmums 11.08.2020, tiesnese Inese Trēde</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		

1.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5470 005 0156

Plāns izgatavots pamatojoties uz Jelgavas novada pašvaldības Īpašuma pārvaldes 2019. gada 11.jūlija lēmumu Nr.JNPIP/6-4/19/105.

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 5470 005 0047

Robežas uzmērītas: 2019.gada 7.novembrī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.6530 ha



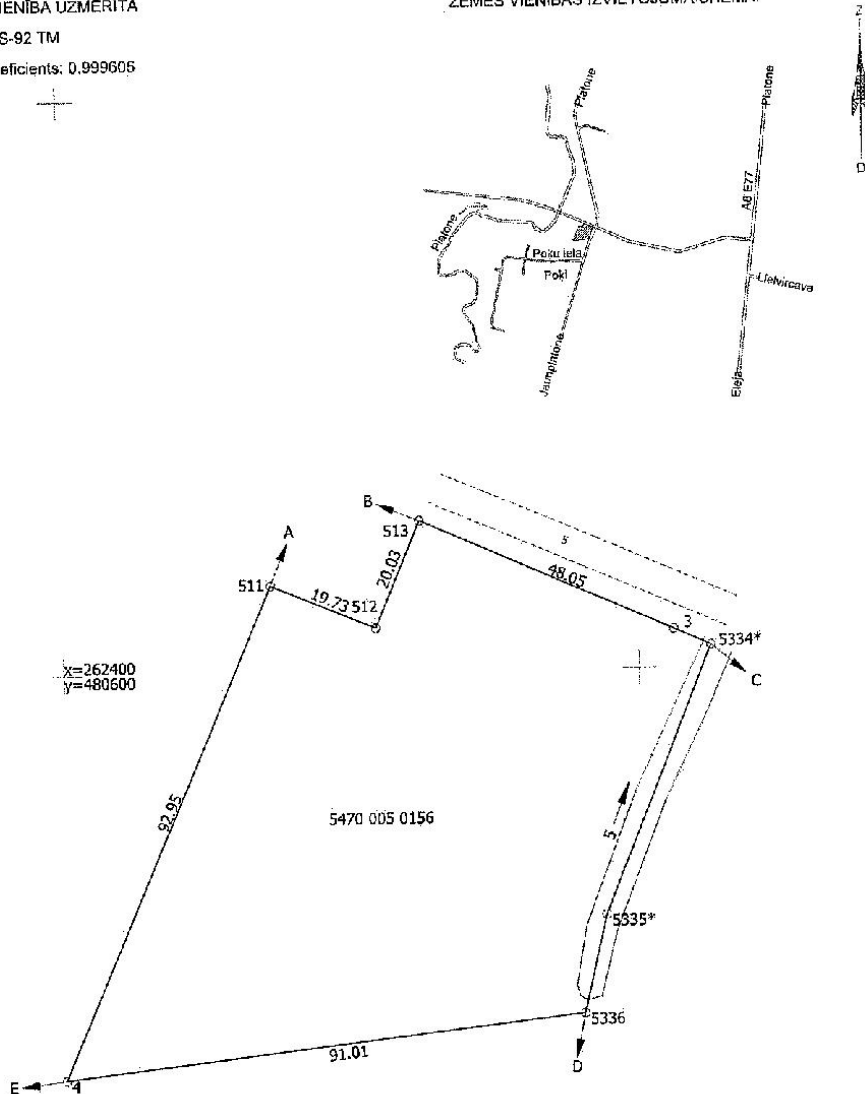
SIA "Latvijasmernieks.lv" Zemgales biroja administratore		Sanita Beijere	18.03.2020.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Jelgavas novada domes pilnv. pers. Līga Lauga	21. 04. 2020

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA

LKS-92 TM

Mēroga koeficients: 0.999605

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 5470 005 0187 - Zilēnu iela 3;

no B līdz C: 5470 005 0194;

no C līdz D: 5470 005 0213;

no D līdz E: 5470 005 0123;

no E līdz A: 5470 005 0155.

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.6530 ha

Mērnieks Māris Pormals (sert.Nr. AB0100, derīgs no 09.07.2013. līdz 08.07.2023.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"

[Signature]

Māris Pormals

18.03.2020.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5470 005 0156

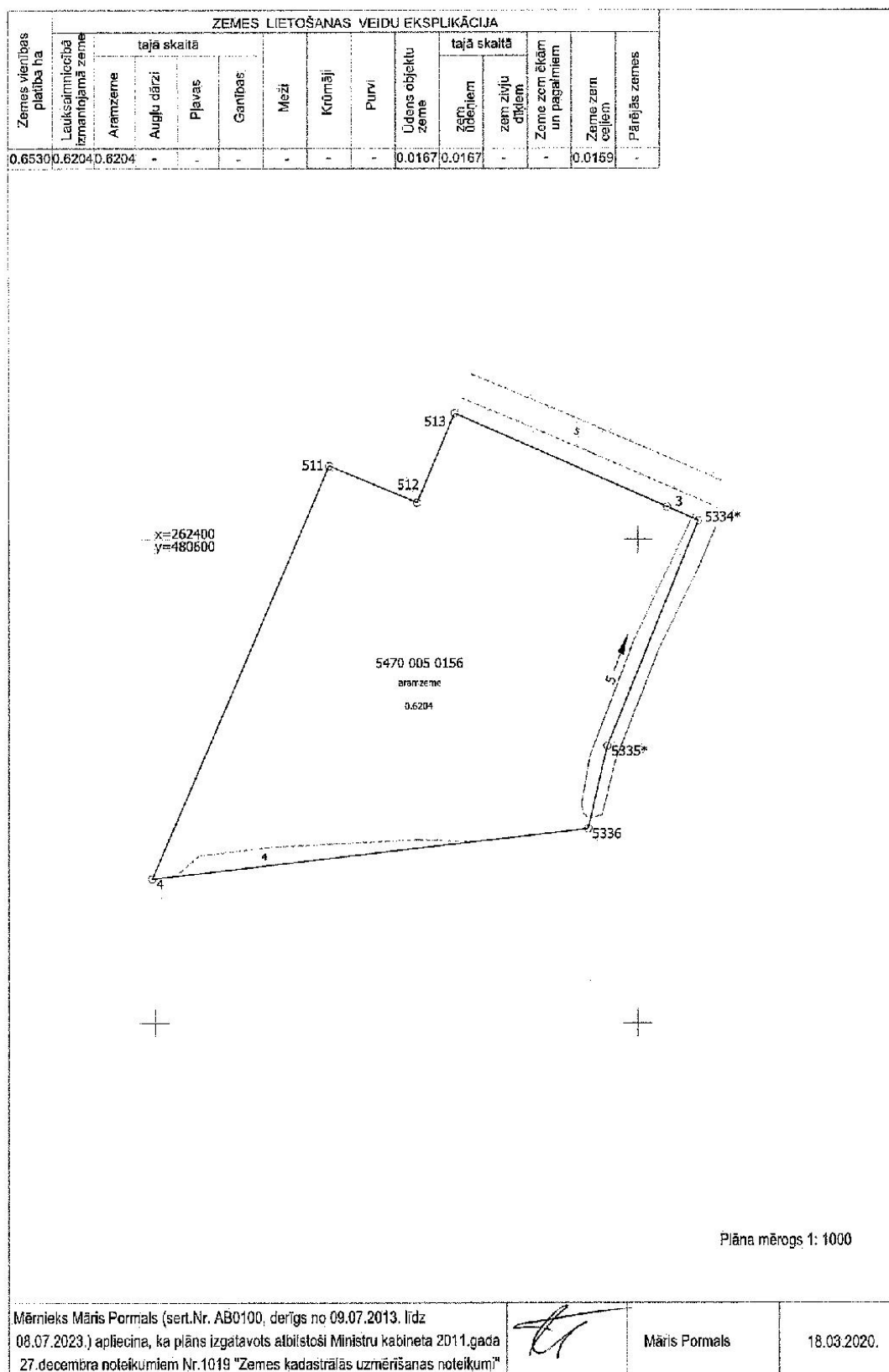
Situācijas elementi uzņemti: 2019.gada 7.novembrī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.6530 ha



SIA "Latvijas mērnieks.lv" Zemgales biroja administratore		Sanita Bejere	18.03.2020.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Jelgavas novada domes pilnv. pers. Līga Lauga	21. 04. 2020



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Uz četrām caurauklotām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5470 005 0156

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0591 ha
2.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju - 0.0163 ha
3.	7312050300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu - 0.0000 ha
4.	7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0.1637 ha
5.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensleču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.0719 ha
6.	7311090900 - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.6530 ha
7.	7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija - 0.0194 ha
8.	7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija - 0.0004 ha
9.	7312050300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu - 0.0003 ha

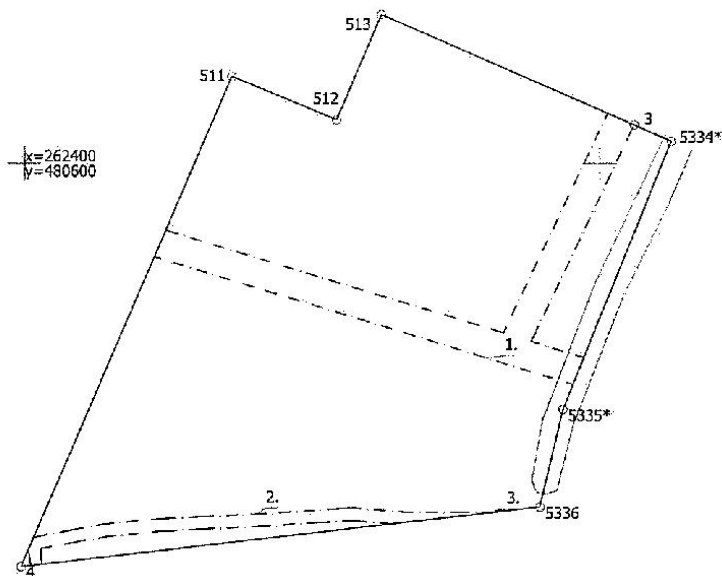
Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2020.gada 18.martā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.6530 ha



Saskaņoja: Jelgavas novada pašvaldības nekustamā īpašuma speciāliste		Līga Lauga	21. 04. 2020
SIA "Latvijasmernieks.lv" Zemgales biroja administratore		Sanita Bejere	18.03.2020.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Jelgavas novada domes pilnv. pers. Līga Lauga	21. 04. 2020

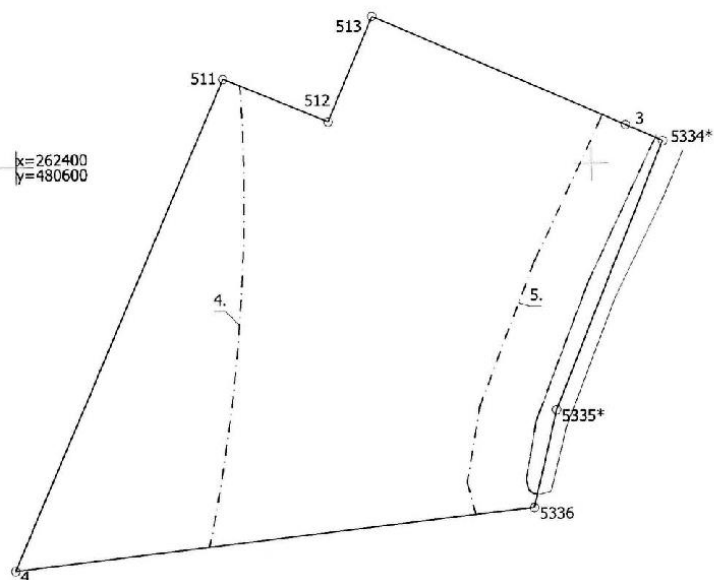


2.lapa no 4
Plāna mērogs 1: 1000

Mārnīks Māris Pormals (sert.Nr. AB0100, derīgs no 09.07.2013. līdz 08.07.2023.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Māris Pormals

18.03.2020.

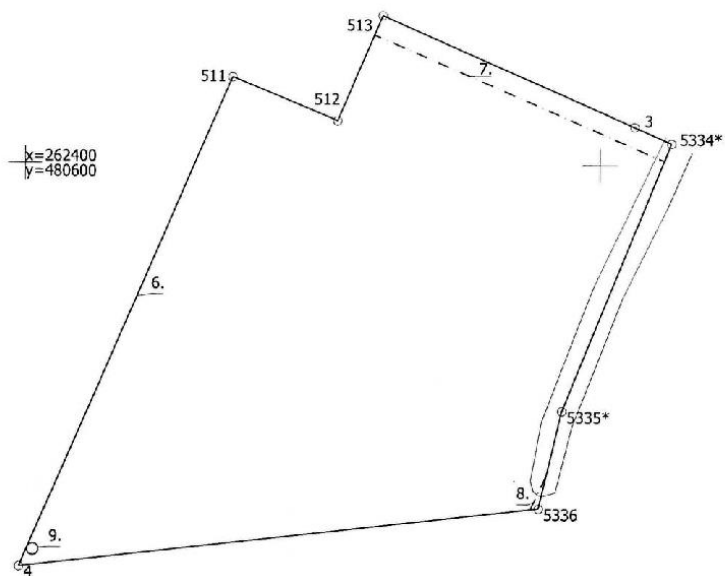


3.lapa no 4
Plāna mērogs 1: 1000

Mērnieks Māris Pormals (sert.Nr. AB0100, derīgs no 09.07.2013. līdz 08.07.2023.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Māris Pormals

18.03.2020.



4.lapa no 4
Plāna mērogs 1: 1000

Mēmiēks Māris Pormals (sert.Nr. AB0100, derīgs no 09.07.2013. līdz 08.07.2023.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Māris Pormals

18.03.2020.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
54700050166	Stūri	1253	100000603187	Platones pagasts, Jelgavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1253
Kopplatība:	0.6530
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1253 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2656 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1253 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2656 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
54700050166	1/1	1253	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1253
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.6530
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1253 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2656 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.6530
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.6204
t.sk. Aramzemes platība:	0.6204

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:	0.0167
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0167
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0159
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	0.6530	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	18.03.2020	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0591	ha
2	18.03.2020	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0163	ha
3	18.03.2020	7312050300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu	0.0000	ha
4	18.03.2020	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.1637	ha
5	18.03.2020	7311041000	ūdensnotekas (ūdenssūču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskās būves un ierīces eksploatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.0719	ha
6	18.03.2020	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.6530	ha
7	18.03.2020	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0194	ha
8	18.03.2020	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0004	ha
9	18.03.2020	7312050300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu	0.0003	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009118031	Jelgavas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	54700050166	Pasta iela 37, Jelgava, LV-3001

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



NORAKSTS

LATVIJAS REPUBLIKA
JELGAVAS NOVADA DOME

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

Pielikums protokolam Nr. 27/2022

LĒMUMS

Jelgavā

2022. gada 30.jūnijā

Nr. 11

Par nekustamā īpašuma nodošanu atsavināšanai izsolē (Stūri, Platones pag.)

Izvērtējot Jelgavas novada pašvaldībā 2022.gada 7.aprīlī saņemto Platones pagasta pārvaldes vadītāja Vladislava Pogoželska iesniegumu (reģ. Nr.JNP/2-17.4/22/20) ar ierosinājumu atsavināt pašvaldībai piederošu nekustamo īpašumu "Stūri", Poķos, Platones pagastā, Jelgavas novadā, konstatēts:

- 1) nekustamais īpašums ar kadastra Nr.54700050166 "Stūri", Poķos, Platones pagastā, Jelgavas novadā sastāv no zemes vienības 0,653 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54700050156;
- 2) īpašuma tiesības nostiprinātas Platones pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000603187 uz Jelgavas novada pašvaldības vārda 2020.gada 11.augustā;
- 3) zemes vienība nav iznomāta;
- 4) atbilstoši spēkā esošajam Jelgavas novada teritorijas plānojumam zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54700050156 plānotais izmantošanas veids (zonējums) ir *Publiskā apbūve (P)*;
- 5) nekustamais īpašums nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības iestādēm pašvaldības funkciju nodrošināšanai;
- 6) Ar Jelgavas novada pašvaldības mantas novērtēšanas, aprīles un atsavināšanas komisijas 2022.gada 25.maija lēmumu (protokols Nr.9) atsavināšanas ierosinājums virzīts izskatīšanai domes sēdē par nekustamā īpašuma atsavināšanu izsolē.

Pamatojoties uz likuma „Par pašvaldībām” 14.panta pirmās daļas 2.punktu un 21.panta pirmās daļas 17.punktu, Jelgavas novada pašvaldības mantas novērtēšanas, aprīles un atsavināšanas komisijas 2022.gada 25.maija lēmumu (protokols Nr.9), Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3.panta pirmās daļas 1.punktu, otro daļu, 4.panta pirmo daļu, 5.panta pirmo daļu un piekto daļu, Ministru kabineta 2011.gada 1.februāra noteikumu Nr.109 „Kārība, kādā atsavināma publiskas personas manta” 11. punkta 11.5.apakšpunktu,

Jelgavas novada dome, atklāti balsojot, **PAR – 15** (Dainis Liepiņš, Dina Tauriņa, Emīls Dobrājs, Ģirts Neija, Ilze Vītola, Irina Dolgova, Jānis Kažotnieks, Jānis Počs, Juris Razživins, Juris Lavenicks, Mārs Lasmanis, Lolita Duge, Pēteris Veļeckis, Uldis Ainārs, Vidmants Rinkuns); **PRET – nav**; **ATTURAS – nav**, **NEPIEDALĀS – nav**, **nolemj**:

1. Noteikt, ka nekustamais īpašums "Stūri", Poķos, Platones pagastā, Jelgavas novadā, kadastra Nr.54700050166, nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības funkciju nodrošināšanai.

2. Atsavināt nekustamo īpašumu "Stūri", Poķos, Platones pagastā, Jelgavas novadā, kadastra Nr.54700050166, kas sastāv no zemes vienības 0,653 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54700050156, pārdodot to elektroniskā izsolē.
3. Uzdot Jelgavas novada pašvaldības mantas novērtēšanas, aprites un atsavināšanas komisijai veikt nekustamā īpašuma novērtēšanu.

Priekšsēdētājs

(paraksts)

M.Lasmanis

NORAKSTS PAREIZS

Jelgavas novada pašvaldības Kancelejas vec. lietvede

Jelgavā, 2022.gada 5. jūlijā



I.Skvirecka

KOMERCREĢISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs


Stūrmane Sanita
Stūrmane Sanita

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

C 015804



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

SIA «VCG Ekspertu grupa»
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2020. gada 22. oktobrī
datums

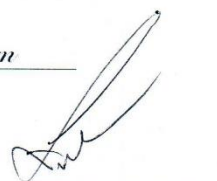
Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrim
datums


A. Kandeļe

LĪVA Kompetences
uzraudzības biroja vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

**Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas
POLISE NR. 776648256**



Līguma darbības periods

No **04.08.2022** plkst. 00:00 līdz **03.08.2023** plkst. 23:59
Noslēgšanas datums: 27.07.2022
Retroaktīvais datums: **04.08.2021**
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

Apdrošinājuma ņēmējs

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

Apmaksas nosacījumi

Kopējā prēmija: 570.55 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 55 centi)
Prēmija apmaksai: 570.55 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 55 centi)
Apmaksas termiņš: 04.08.2022
Bankas rekvizīti:
Luminor Bank AS Latvijas filiāle LV93RIKO0002013051362
AS SEB Banka LV60UNLA0050002300708
AS Swedbank LV13HABA0551008461190
AS Citadele banka LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts LV38LPNS0001001855899
Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!
Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

Atbildības limits

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

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:
Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 06
Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr. 58.03
Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"
Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"
Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"
Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti	Paplašinātais segums / Apakšlimits
☒ tiek apdrošināts	
Tiešie finansiālie zaudējumi	☒
Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu	☒
No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi	☒
Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju	☒
Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa	☒
Tiesāšanas izdevumi	☒
Glābšanas izdevumi	☒
Ekspertīzes izdevumi	☒
Juridisko pakalpojumu izdevumi	10% no viena gadījuma limita



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LATVIAK - 53 - 290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 79

Guntars Pugejs

vārds, uzvārds

054167-12302

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2004. gada 15. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 16. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2024. gada 15. jūnijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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