

Nekustamā īpašuma



Stūri, Kalnciema pagasts, Jelgavas novads

Tirgus vērtības aprēķins

2022.gads
Rīga

Jelgavas novada pašvaldība

2022.gada 05.septembrī

Par nekustamā īpašuma
Stūri, Kalnciema 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 36613 m²** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Kalnciema pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000584444** ar kadastra Nr. **5411 001 0204**.

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

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 28.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:

36 200,- EUR
(Trīsdesmit seši tūkstoši divi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros 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 faktu 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.....	13
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, Kalnciema pagasts, Jelgavas novads
Kadastra Nr.:		5411 001 0204
Īpašnieks:		Jelgavas novada pašvaldība NMK 90009118031
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Kalnciema pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000584444
Kopējā platība:		36613 m²
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 atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	- Atzīme - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātām notekūdeņu apstrādes tilpnēm un slēgtu dūņu apstrādi vai slēgtu to uzglabāšanu – 1,5755 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. 0.0392 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. 0.1224 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāliem – 0,3207 ha. - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu no 0,4 līdz 0,6 megapaskāliem – 0,0092 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0049 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0017 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0268 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu – 0,0325 ha - Atzīme - mākslīga ūdensobjekta, kura platība ir lielāka par 0,1 hektāru, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija – 0,1876 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija. 0.0001 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija. 0.0001 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija. 0.0037 ha	
Vērtība noteikta, izmantojot:		
Izmaksu pieeju:		Netika izmantota
Ienākumu pieeju:		Netika izmantota
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju:		36 200,- EUR (Trīsdesmit seši tūkstoši divi simti euro)
Vērtības:		
Tirgus vērtība:		36 200,- EUR (Trīsdesmit seši tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2022.gada 28.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

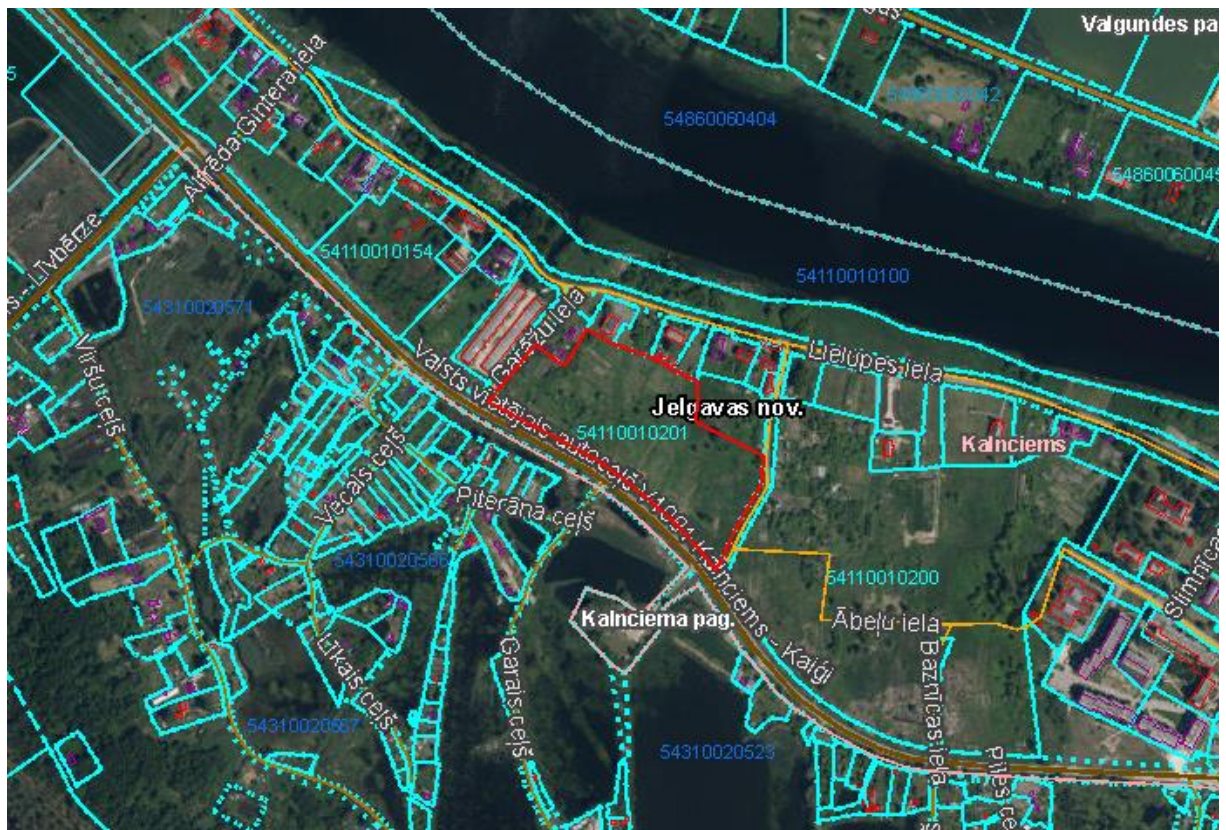
4. Piebraucamais ceļš



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

Piebraukšana pa autoceļu Kalnciems- Kaiji, kas pieder Latvijas valstij, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē

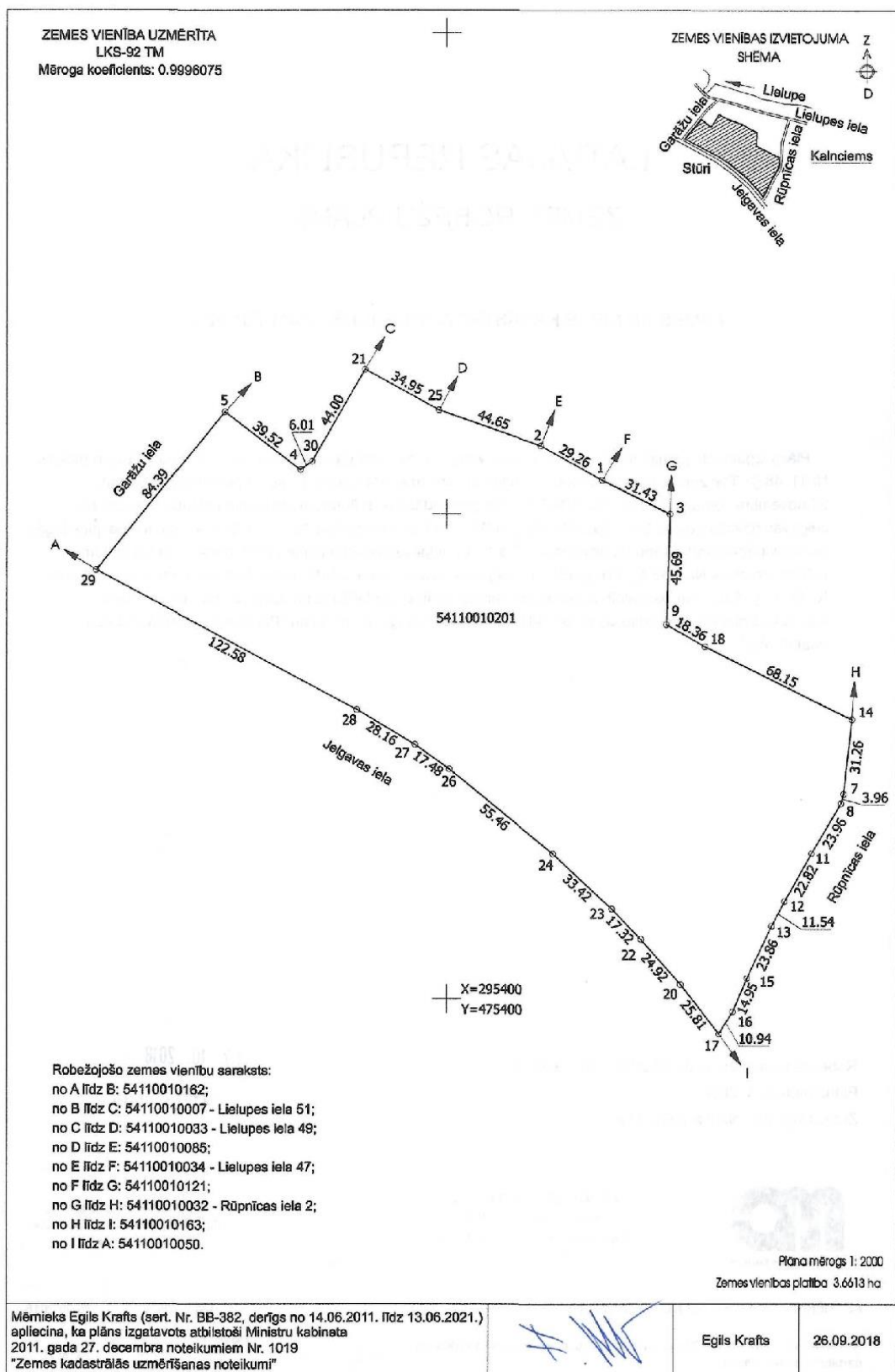


 - Foto fiksācijas vietas, attēlus skatīt sadaļā „Foto attēli”

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

Novērtējamais īpašums: Stūri, Kalnciems pagasts, Jelgavas novads

6. Zemes gabala robežu plāns



7. Teritorijas plānojums



Individuālo dzīvojamo māju apbūve (DzM)

https://www.jelgavasnovads.lv/images/userfiles/Publikie_dokumenti/Kalnciema_pagasts_pla_nota_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 piespēšanas.

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.

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika noteikta arī īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība, ar ko tiek saprasta naudas summa, ko reāli var iegūt pārdodot īpašumu pārdevēja grūtību gadījumā un laika posmā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam tirgus vērtības definīcijas kontekstā.

Galvenie pieņēmumi, kas nosaka pārdevēja grūtību iemeslus, ir:

1. Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū. Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.

2. Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma. Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.

3. Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai. Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ielgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.

4. Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas. Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.

5. Papildus izmaksu riski. Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.

6. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski. Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

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 28.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 nebūtiskā, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendence 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 nekādas 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 neuzņemamies 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



Jelgavas novads tika izveidots 2009. gadā Latvijas teritoriālās reformas ietvaros. Līdz tam kopš 1967. gada Jelgavas novada teritorija ietilpa Jelgavas rajona pārvaldībā kopā ar Ozolnieku novadu. Jelgavas novads ir viena no retajām pašvaldībām, kuras administratīvais centrs atrodas pilsētā – Jelgavā, kaut arī pilsētas pašvaldība ir atsevišķa administratīvā vienība. Administratīvais centrs saglabāts kopš vēsturiskā Jelgavas rajona pastāvēšanas.

Jelgavas novadu veido 13 pagasti: Elejas, Glūdas,

Jaunsvirlaukas, Kalnciema, Lielplatones, Līvberzes, Platones, Sesavas, Svētes, Valgundes, Vilces, Vircavas un Zaļenieku pagasts. Katrs pagasts iedalās lauku teritorijās un ciemos.

Jelgavas novada dienvidu teritorija ir izteikti līdzena un šeit nav lielpauguru un paaugstinājumu. Ziemeļu daļa ir bagāta ar kāpām, kāpu grēdām, uzkalniem un paaugstinājumiem. Novadā ir vērā ņemamas kūdras, māla, dolomīta, grants un smilts atradnes un ieguves vietas. Jelgavas novada teritorijā atrodas valsts nozīmes māla atradne Kaiģi. Atradnes mālainie ieži izmantojami ķieģeļu ražošanai. Jelgavas novadā māla ķieģeļus ražo jau kopš 18. gadsimta. Latvija nav bagāta ar enerģētiskajiem resursiem. Par perspektīviem šajā nozarē Jelgavas novadā tiek uzskatīti pazemes ūdeņi.

Novadu šķērso otra ūdeņiem bagātākā upe Latvijā - Lielupe, kā arī daudzas mazas upes – Sesava, Vircava, Platone, Svēte un citas. Lielākās ūdeņu platības ir Kalnciema pagastā. Upju līčos un plāvās sastopamas retas augu, putnu un dzīvnieku sugas, kas liecina par tīru apkārtējo vidi. Novada teritorijā sastopami baltie un pat melnie stārķi.

Meži klāj ~26% novada teritorijas. Lielākās meža platības ir Līvberzes un Valgundes pagastos, kur meži aizņem gandrīz pusi no pagastu teritorijas. Novadā attīstās mežsaimniecības un kokapstrādes uzņēmumi.

Jelgavas novads ir tipisks lauksaimniecības novads. Augsnes labā kvalitāte, tās izvietojums un klimats ļauj nodarboties ar visa veida lauksaimniecības nozarēm. Vasarās laukos ienākas bagātīgas graudu ražas, tādēļ šo vietu dēvē par Latvijas „maizes klēti”.

Lauksaimniecībā tiek izmantoti 67,6% novada teritorijas. Te darbojas lielas augkopības, lopkopības un piena saimniecības, uzņēmīgi augļu un dārzeņu audzētāji, dažādu specializāciju pārtikas mājsaņotāji. Novadā darbojas lielas graudkopības, piena un gaļas ražošanas saimniecības, atjaunojamās enerģijas ražotāji, mazi un uzņēmīgi dārzeņu audzētāji, mežizstrādes un kokapstrādes uzņēmēji, amatnieki un nelieli pārtikas ražotāji. Uzņēmējdarbībā 44% uzņēmumu ir zemnieku saimniecības. Lielākie uzņēmumi pēc apgrozījuma ir lauksaimnieciskās produkcijas ražotāji, rūpnieciskās ražošanas un būvniecības uzņēmumi.

Par Jelgavas novada notikumiem bagāto vēsturi, augsto materiālo un garīgo kultūru, tradīcijām liecina kultūras mantojums – vairāki simti valsts un vietējas nozīmes kultūras pieminekļi - arhitektūras, arheoloģijas, mākslas un vēstures pieminekļi. Novadā dzimušas un darbojušās daudzas izcilas personības zinātnē, politikā, literatūrā, mākslā un kultūrā. Katrā pagastā ir vismaz viena izglītības iestāde un kultūras vai tautas/saieta nams. Vairākos pagastos ir jauniešu centri un izglītības, kultūras un sporta centri (IKSC).

Avots: www.jelgavasnovads.lv

12. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Kalnciema ciematā pie Jelgavas ielas starp Rūpnīcas un Garāžu ielām.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt no Jelgavas ielas, kas klāts ar labas kvalitātes asfalta ceļa seguma. Sabiedriskā transporta kustību ar novada centru nodrošina autobusu kustības maršruti. Pieturvietā atrodas ciemata centrālā daļā netālu no vērtējama īpašuma
Apkārtnē, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtnē veido sabiedriskā un rūpnieciskā rakstura apbūve. Nelieli infrastruktūru veidojošie objekti atrodas ciemata centrālā daļā aptuveni 1 km attālumā. Līdz Jelgavas pilsētai aptuveni 30 km
Vides tīrība:	Bez būtiskiem piesārņojuma avotiem

13. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	36613 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022.
Zemes kadastrālā vērtība:	10965,- EUR
Apgrūtinājumi:	- Atzīme - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātām notekūdeņu apstrādes tilpnēm un slēgtu dūņu apstrādi vai slēgtu to uzglabāšanu. 1.5755 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. 0.0392 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. 0.1224 ha - Atzīme ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāliem. 0.3207 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu no 0,4 līdz 0,6 megapaskāliem. 0.0092 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam. 0.0049 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam. 0.0017 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam. 0.0268 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu. 0.0325 ha - Atzīme - mākslīga ūdensobjekta, kura platība ir lielāka par 0,1 hektāru, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija. 0.1876 ha - Atzīme ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija. 0.0001 ha - Atzīme ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija. 0.0001 ha
Uzlabojumi:	Bez uzlabojumiem
Pieejamās komunikācijas:	Elektrība, ūdensvads, kanalizācija.
Konfigurācija:	Neregulāras formas
Reljefs:	Līdzens
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 **individuālo dzīvojamo māju 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
- Pie zemes gabala ir plašs komunikāciju tīkls

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Zems pieprasījums pēc lielām apbūves zemēm

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 raksturlielumi. (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 pārsniedz attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – daudz labāks.

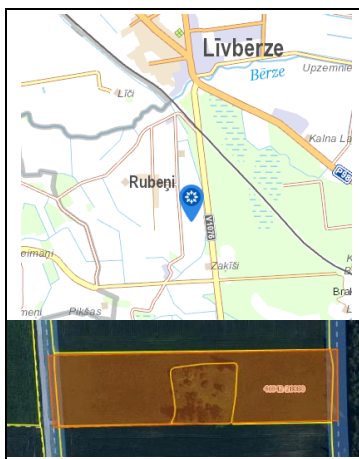
Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsniedz attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks.

18. Salīdzināmo objektu īss apraksts

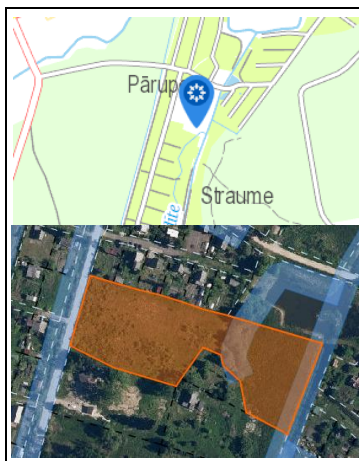
Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Rūpnīcas iela 2, Kalnciems, Kalnciema pag., Jelgavas nov.
	Kopējā platība:	5153 m ²
	Inženierkomunikācijas:	-
	Konfigurācija:	Neregulāras formas
	Pieklūšanas iespējas:	Apmierinošas
	Pārdošanas datums:	15/06/2021
	Cena:	6 900,- EUR
	Piezīmes:	Dzīvojamo māju apbūves teritorija

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Atplūdi, Līvberzes pag., Jelgavas nov.
	Kopējā platība:	22 000m ²
	Inženierkomunikācijas:	-
	Konfigurācija:	Četrstūra formas
	Pieklūšanas iespējas:	Apmierinošas
	Pārdošanas datums:	02/03/2022
	Cena:	25 700,- EUR
	Piezīmes:	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	Glūdas pag., Jelgavas nov. 54520030404
	Kopējā platība:	10943 m ²
	Inženierkomunikācijas:	-
	Konfigurācija:	Neregulāras formas
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	07/10/2021
	Cena:	13400,- EUR
	Piezīmes:	Individuālo dzīvojamo māju apbūve

19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	6900			25700			13400		
Platība, m2	36613	5153			22000			10943		
Cena par m2, EUR	---	1.34			1.17			1.22		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	15.06.2021	0%	0	02.03.2022	0%	0	07.10.2021	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	1.34			1.17			1.22		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Labāks	-10%	-0.12
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-0.06	Nedaudz labāks	-5%	-0.06
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	Nedaudz sliktāks	5%	0.06	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikācijas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas 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	---	Mazāks	-15%	-0.2	Atbilst	0%	0	Mazāks	-10%	-0.12
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi		Labāks	-10%	-0.13	Labāks	-10%	-0.12	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		1.01	-25%	-0.33	1.05	-10%	-0.12	0.92	-25%	-0.3
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	0.99									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	36200									

20. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

36 200,- EUR
(Trīsdesmit seši tūkstoši divi simti euro)

21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību 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:

- Zemesgrāmatu nodaļuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Jelgavas novada pašvaldības sēdes protokola kopija

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- Jelgavas novada pašvaldības sēdes protokola kopija
- 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

ZEMGALES RAJONA TIESA**Kalnciema pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000584444****Kadastra numurs: 5411 001 0204****Nosaukums: Stūri****Adrese: Kalnciema pag., Jelgavas nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 54110010201). <i>Žurn. Nr. 300004741927, lēmums 10.12.2018, tiesnese Ligita Ertmane</i>		3.6613 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālīstas 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: Jelgavas novada pašvaldības 2018.gada 13.novembra uzzīņa Nr.JNP/3-10/18/560. <i>Žurn. Nr. 300004741927, lēmums 10.12.2018, tiesnese Ligita Ertmane</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 apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātām notekūdeņu apstrādes tilpnēm un slēgtu dūņu apstrādi vai slēgtu to uzglabāšanu.		1.5755 ha
1.2.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.		0.0392 ha
1.3.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.		0.1224 ha
1.4.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāliem.		0.3207 ha
1.5.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu no 0,4 līdz 0,6 megapaskāliem.		0.0092 ha
1.6.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam.		0.0049 ha
1.7.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam.		0.0017 ha
1.8.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam.		0.0268 ha
1.9.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu.		0.0325 ha
1.10.	Atzīme - mākslīga ūdensobjekta, kura platība ir lielāka par 0,1 hektāru, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija.		0.1876 ha
1.11.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija.		0.0001 ha
1.12.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija.		0.0001 ha
1.13.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija.		0.0037 ha
1.14.	Pamats: 2018.gada 26.septembra apgrūtinājumu plāns. <i>Žurn. Nr. 300004741927, lēmums 10.12.2018, tiesnese Ligita Ertmane</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.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.	Kīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa
<i>Nav ierakstu</i>		

2.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 5411 001 0201

Plāns izgatavots pamatojoties uz Jelgavas novada domes 2009.gada 30.decembra lēmumu (sēdes protokols Nr.11, 48.§) "Par zemes piekrišanu" p.48.1., Jelgavas novada pašvaldības lēmuma p.48.1. 2014.gada 27.novembra lēmumu Nr.JNPIP/8-6/14/302 "Par pašvaldībai piekrišanu zemes vienību platību precizēšanu", Jelgavas novada domes 2017.gada 25.oktobra lēmumu (sēdes protokols Nr.15, 11.§) "Par pašvaldībai piekrišanu zemes vienības sadalīšanu un apvienošanu" p.11.1., Jelgavas novada domes 2018.gada 27.jūnija lēmumu (sēdes protokols Nr.8, 15.§) "Par grozījumu Jelgavas novada domes 2017.gada 25.oktobra lēmumā (protokols Nr.15, 11.§, 1.p.) "Par pašvaldībai piekrišanu zemes vienības sadalīšanu un apvienošanu" un sertificēta mērnika Egila Krafa (sertifikāts Nr.BB-382) 2018.gada 3.augusta atzinumu "Par zemes vienības robežu neatbilstību".

Robežas uzmērītas no 04.06.2018. - 06.09.2018.

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība 3.6613 ha



AS "MĒRNICĪBAS CENTRS MC"
reģistrācijas Nr.LV40003717132
Rīgā, Bīķiemīku iela 53-32, LV-1039
www.mercents.lv

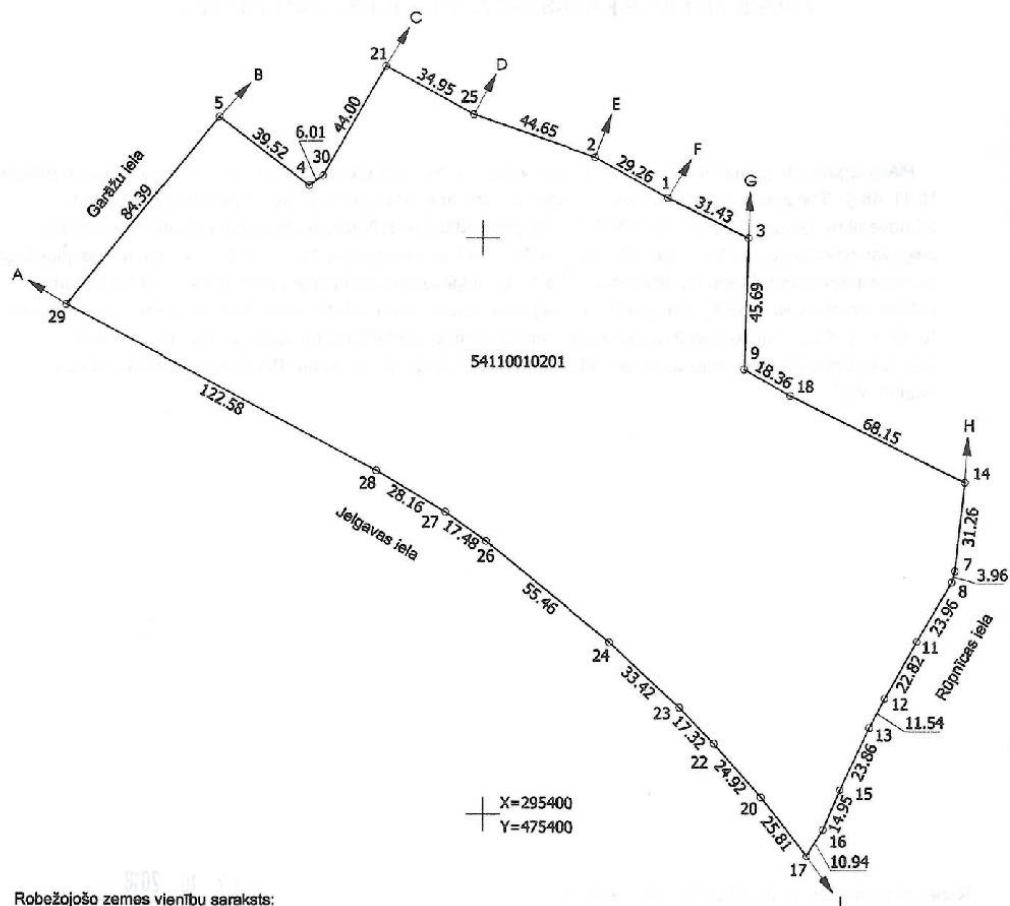


RĪGAS MĒRNICĪBAS BIROJS
Rīga, Zemgaļu iela 8-211, LV-1006
Telefons: 20224964

AS "MĒRNICĪBAS CENTRS MC" valdes loceklis		Māris Vīlps	26.09.2018
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmēršanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Jelgavas novada pašvaldības pilnvarotā persona Līga Lauga	26.09.2018

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.9996075

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA
SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 54110010162;
- no B līdz C: 54110010007 - Lielupes iela 51;
- no C līdz D: 54110010033 - Lielupes iela 49;
- no D līdz E: 54110010085;
- no E līdz F: 54110010034 - Lielupes iela 47;
- no F līdz G: 54110010121;
- no G līdz H: 54110010032 - Rūpnīcas iela 2;
- no H līdz I: 54110010163;
- no I līdz A: 54110010050.

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība 3.6613 ha

Māmiņš Egils Krasts (sert. Nr. BB-382, derīgs no 14.06.2011. līdz 13.06.2021.)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta
2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

[Handwritten signature]

Egils Krasts

26.09.2018

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 5411 001 0201

Situācijas elementi uzņemti no 04.06.2018. - 06.09.2018.

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība 3.6613 ha

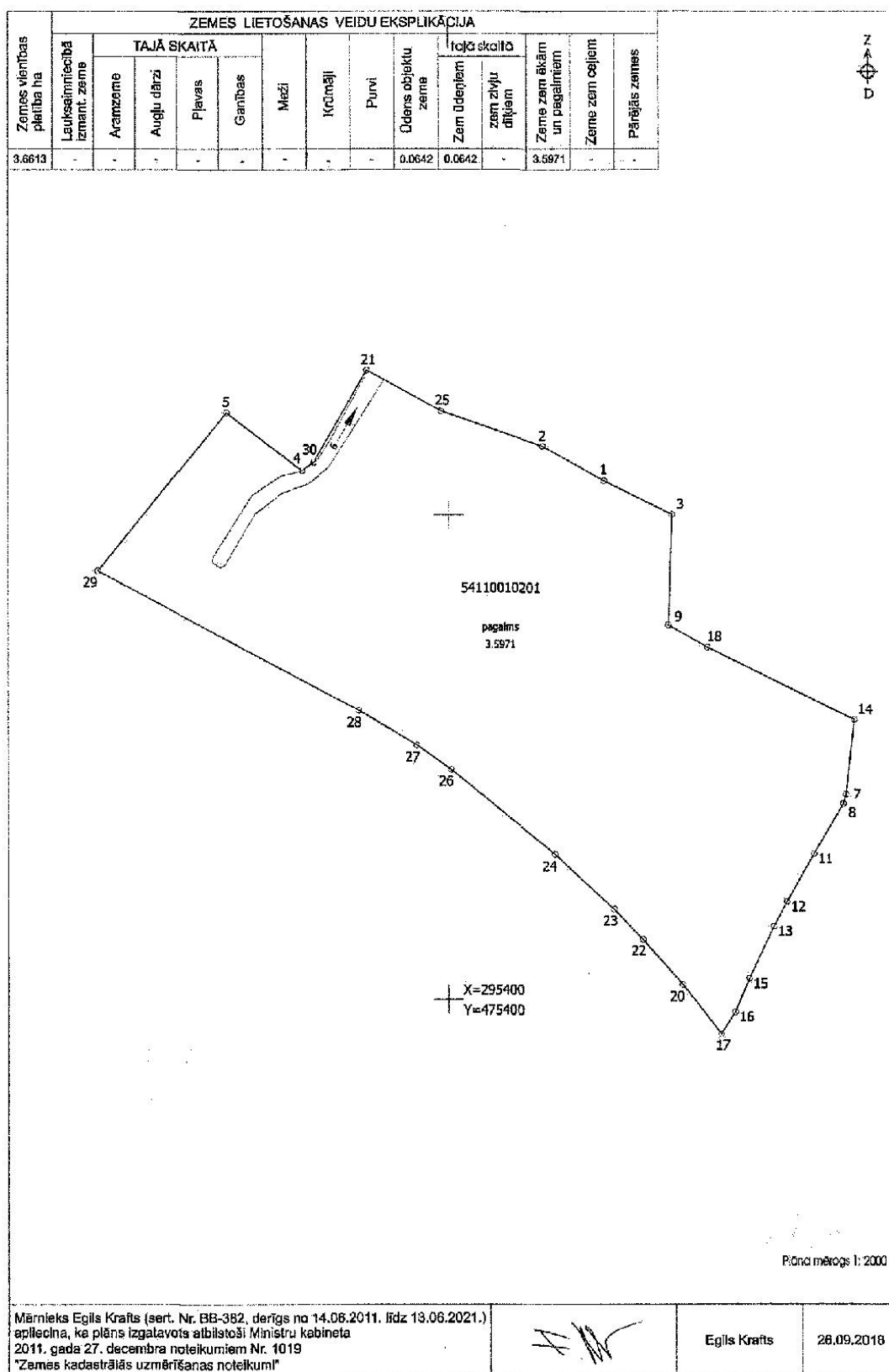


AS "MĒRNICĪBAS CENTRS MC"
reģistrācijas Nr.LV40003717132
Rīgā, Biķernieku iela 53-32, LV-1039
www.mercentrs.lv



RĪGAS MĒRNICĪBAS BIROJS
Rīga, Zemgaļu iela 8-211, LV-1006
Telefons: 20224664

AS "MĒRNICĪBAS CENTRS MC" valdes loceklis		Māris Vīlps	26.09.2018
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Jelgavas novada pašvaldības pilnvarotā persona Līga Lauga	28.09.2018



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz četrām caureuklotām un aizzīmogatām lapām

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 5411 001 0201

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7316060400 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātām notekūdeņu apstrādes tīplēm un slēgtai dūņu apstrādei vai slēgtai to uzglabāšanai - 1.5755 ha
2.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0392 ha
3.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.1224 ha
4.	7312080102 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāliem - 0.3207 ha
5.	7312080702 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu no 0,4 līdz 0,6 megapaskāliem - 0.0092 ha
6.	7312010201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0049 ha
7.	7312010101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0017 ha
8.	7312010101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0268 ha
9.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštecē kanalizācijas vadu - 0.0325 ha
10.	7311020300 - mākslīga ūdensobjekta, kura platība ir lielāka par 0,1 hektāru, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija - 0.1876 ha
11.	7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu - sarkanā līnija - 0.0001 ha
12.	7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu - sarkanā līnija - 0.0001 ha
13.	7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu - sarkanā līnija - 0.0037 ha

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2018. gada 26.septembrī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība 3.6613 ha

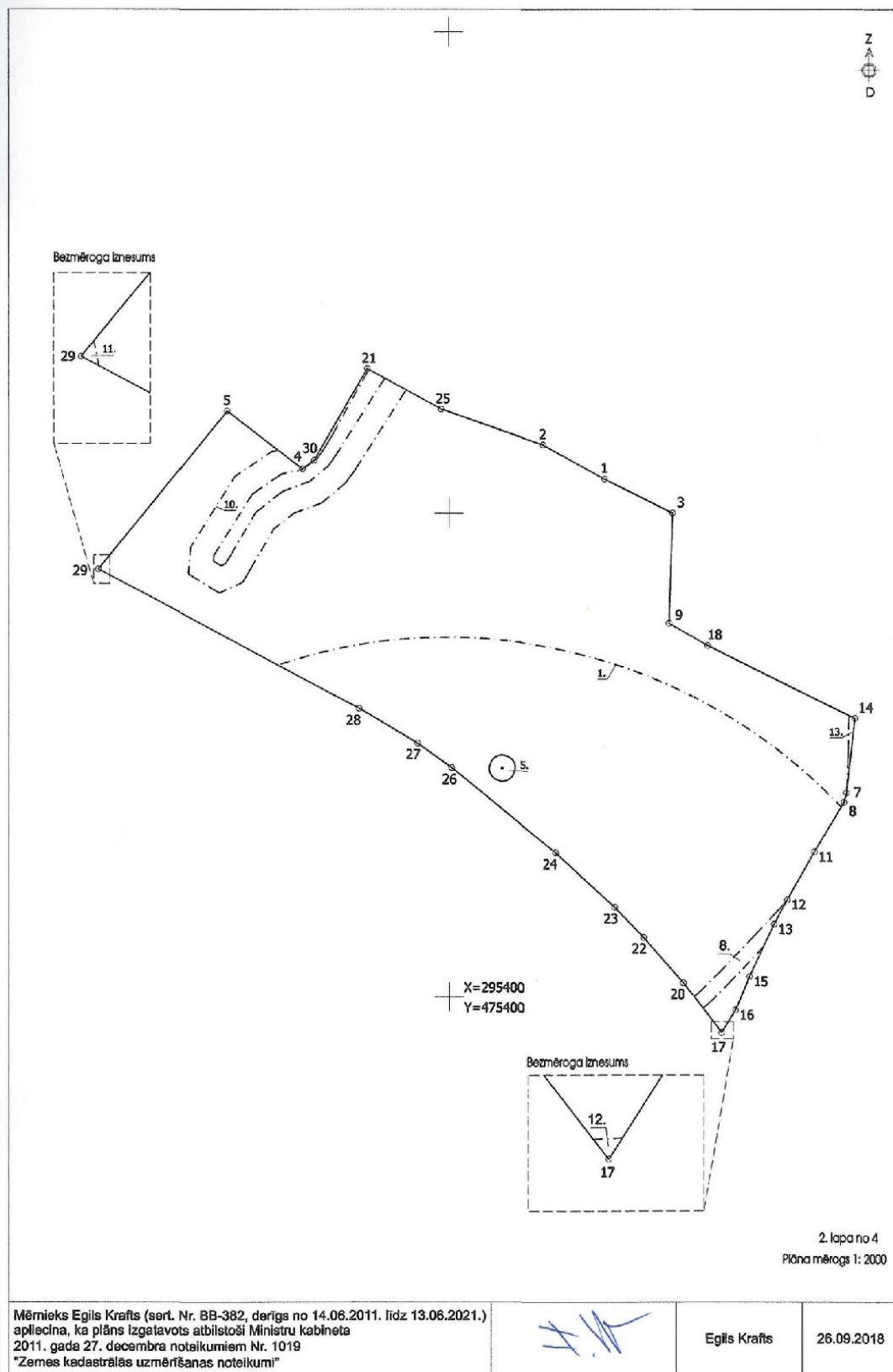


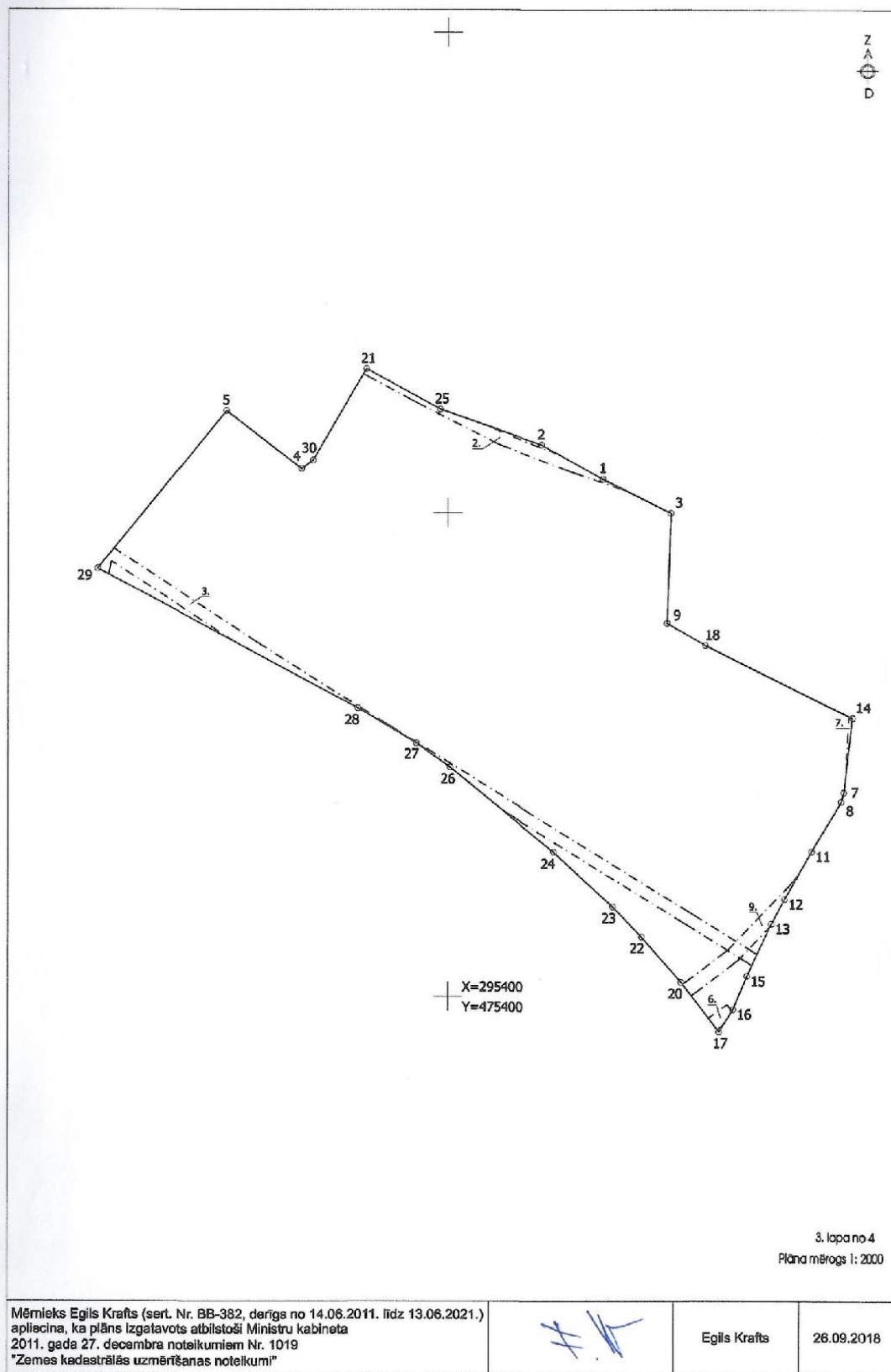
AS "MĒRNICĪBAS CENTRS MC"
reģistrācijas Nr.LV40003717132
Rīgā, Bīķernieku iela 53-32, LV-1039
www.mercentrs.lv

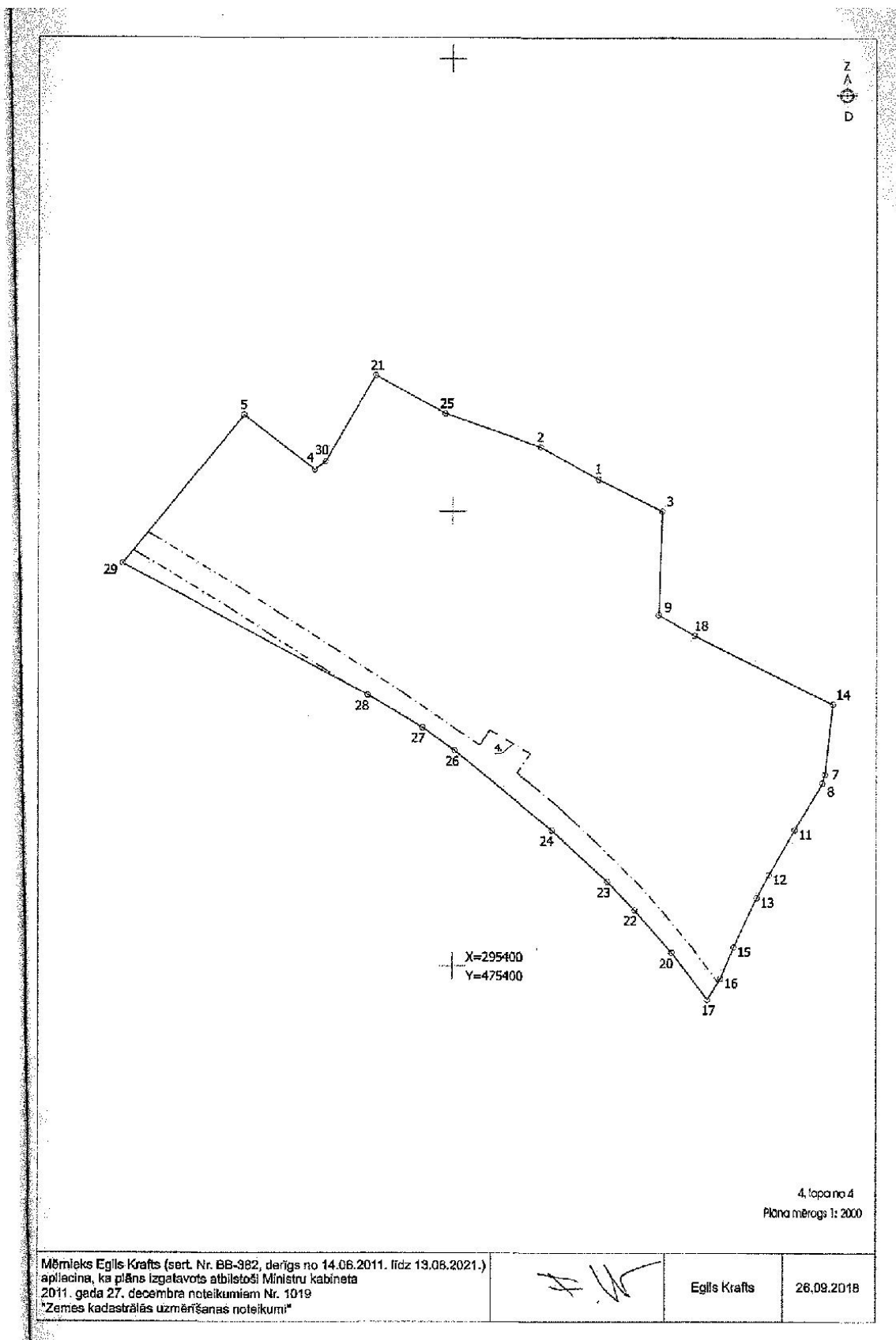


RĪGAS MĒRNICĪBAS BIROJS
Rīga, Zemgale iela 8-211, LV-1006
Telefons: 20224664

Saskaņoja: Jelgavas novada Īpašuma pārvaldes Nekustamā Īpašuma speciāliste	<i>[Signature]</i>	Līga Lauga	26.09.2018
AS "MĒRNICĪBAS CENTRS MC" valdes loceklis	<i>[Signature]</i>	Māris Vilpits	26.09.2018
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem	<i>[Signature]</i>	Jelgavas novada pašvaldības pilnvarotā persona Līga Lauga	26.09.2018









Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
54110010204	Stūri	10965	100000584444	Kalneciema pagasts, Jelgavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	10965
Kopplatība:	3.6613
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	10965 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	9878 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	10965 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	9878 (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
54110010201	1/1	10965	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	10965
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.6613
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	10965 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	9878 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.6613
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000

t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0642
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0642
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	3.5971
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	3.6613	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	26.09.2018	7316060400	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātām notekūdeņu apstrādes tīlpnēm un slēgtu dūņu apstrādi vai slēgtu to uzglabāšanu	1.5755	ha
2	26.09.2018	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0392	ha
3	26.09.2018	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1224	ha
4	26.09.2018	7312080102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāļiem	0.3207	ha
5	26.09.2018	7312080702	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu no 0,4 līdz 0,6 megapaskāļiem	0.0092	ha
6	26.09.2018	7312010201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0049	ha
7	26.09.2018	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0017	ha
8	26.09.2018	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0268	ha
9	26.09.2018	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštecies kanalizācijas vadu	0.0325	ha
10	26.09.2018	7311020300	mākslīga ūdensobjekta, kura platība ir lielāka par 0,1 hektāru, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.1876	ha
11	26.09.2018	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0001	ha
12	26.09.2018	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0001	ha

13	26.09.2018	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0037	ha
----	------------	------------	--	--------	----

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Egils Kraits	06.09.2018

Reģistrētās atzīmes:

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	54110010204	Pasta iela 37, Jelgava, LV-3001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Kalnciema pagasta zemesgrāmata	10.12.2018	-

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



NORAKSTS

LATVIJAS REPUBLIKA
JELGAVAS NOVADA DOME

UR reģ.Nr. 90009118031, Pasta iela 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. 8

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

Izvērtējot Jelgavas novada pašvaldībā 2022.gada 11.aprīlī saņemto Kalnciema pagasta pārvaldes vadītāja Pētera Veļeckas iesniegumu (reģ. Nr. JNP/2-17.4/22/21) ar ierosinājumu atsavināt pašvaldībai piederošu nekustamo īpašumu Stūri, Kalnciemā, Kalnciema pagastā, Jelgavas novadā, konstatēts:

- 1) nekustamais īpašums ar kadastra Nr.54110010204 Stūri, Kalnciemā, Kalnciema pagastā, Jelgavas novadā sastāv no zemes vienības 3,6613 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54110010201;
- 2) īpašuma tiesības nostiprinātas Kalnciema pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000584444 uz Jelgavas novada pašvaldības vārda 2018.gada 10.decembrī;
- 3) zemes vienība nav iznomāta;
- 4) atbilstoši spēkā esošajam Jelgavas novada teritorijas plānojumam zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54110010201 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 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, aprites 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 „Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta” 11. punkta 11.5.apakšpunktu,

Jelgavas novada dome, atklāti balsojot, PAR – 13 (Dainis Liepiņš, Dina Tauriņa, Emīls Dobrājs, Ģirts Neija, Ilze Vītola, Jānis Kažotnieks, Jānis Počs, Juris Lavenieks, Mārcis Lasmanis, Lolita Duge, Pēteris Veļeckis, Uldis Ainārs, Vidmants Rinkuns); **PRET – 1** (Oskars Cīrulis); **ATTURAS – 1** (Irina Dolgova), **NEPIEDALĀS – nav, nolemj:**

1. Noteikt, ka nekustamais īpašums Stūri, Kalnciemā, Kalnciema pagastā, Jelgavas novadā, kadastra Nr.54110010204, nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības funkciju nodrošināšanai.

2. Atsavināt nekustamo īpašumu Stūri, Kalnciemā, Kalnciema pagastā, Jelgavas novadā, kadastra Nr.54110010204, kas sastāv no zemes vienības 3,6613 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54110010201, pārdodot to elektroniskā izsolē.
3. Uzdot Jelgavas novada pašvaldības mantas novērtēšanas, aprites un atsavināšanas komisijai veikt nekustamā īpašuma novērtēšanu.

Prickšsēdētājs

(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
7031793, e-pasts: riga@ur.gov.lv, internets: <http://www.ur.gov.lv>

Tālr. 7031703, Fakss (371)

C 015804



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

STA «VGG 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

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. **79**

Guntars Pugejs

vārds, uzvārds

051167-12302

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 Tunstis

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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