



2023.gada 17.jūlijā

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jelgavas novadā, Vircavas pagastā, "Lieldrapas"
tirgus vērtību

Jelgavas novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 5492 002 0035, kas atrodas **Jelgavas novadā, Vircavas pagastā, "Lieldrapas"**, ir reģistrēts Vircavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.368 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5492 002 0035 un kopējo platību 7.2 ha (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Pasūtītājam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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

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 (LVS 401:2013).

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jelgavas novadā, Vircavas pagastā, "Lieldrapas"**, 2023.gada 14.jūlijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

71 000 (septiņdesmit viens tūkstotis) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Arnīs Zeilis
Valdes loceklis

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

SATURS

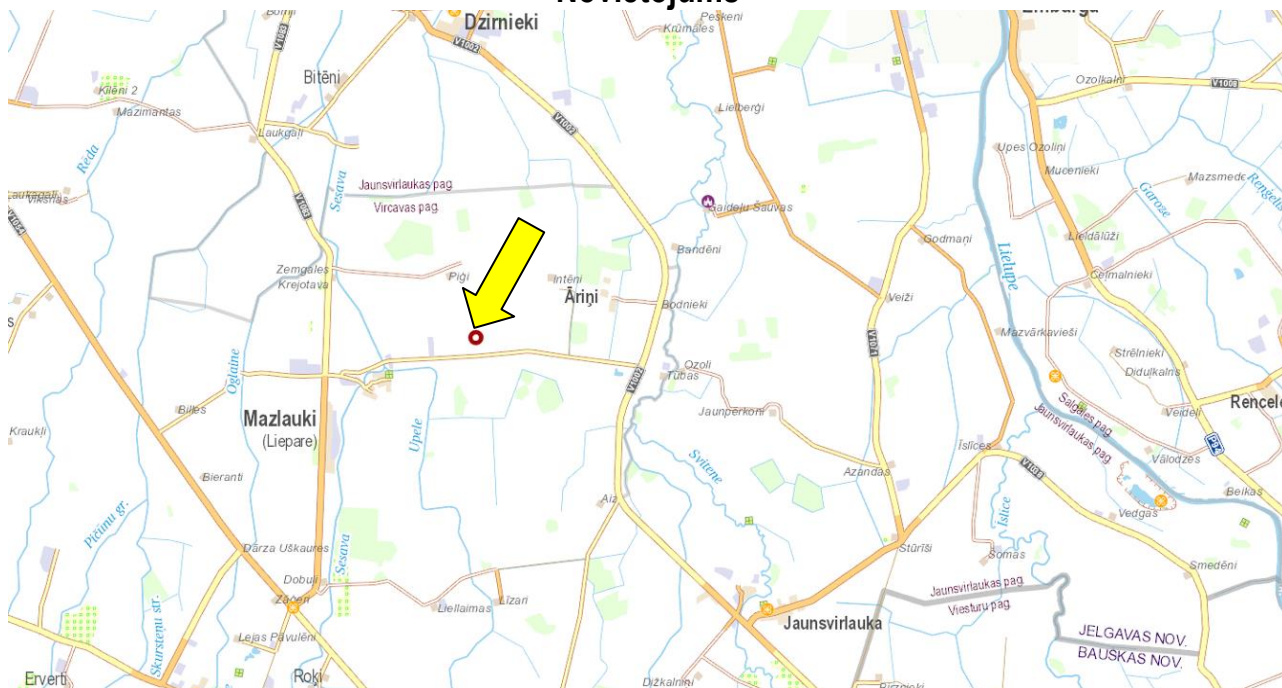
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.15 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5492 002 0035 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtējamais objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Jelgavas novadā, Vircavas pagastā, “Lieldrapas” .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jelgavas novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā pašvaldības nekustamā īpašuma izsoles sākumcenas noteikšanai.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 14.jūlijā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.6 Īpašumtiesības	Jelgavas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009118031. Pamats: 2023.gada 14.marta nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5492 002 0035 ar kopējo platību 7.2 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecībā izmantots zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Nacionālās nozīmes lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecības zemes teritorijas uzturēšanai piemērots zemes gabals.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Vircavas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.368 datorizdruka. Zemes robežu, situāciju, apgrūtinājumu plāna kopija. 2023.gada 28.jūnija Jelgavas novada domes sēdes protokola kopija. Izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Apgrūtinājumu plānā izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 1.38 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.24 ha, - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0.58 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vircavas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.368 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme –ceļa servitūts – 0.04 km.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	Vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.15 Papildus informācija	- saskaņā ar pašvaldības pārstāves Elitas Andrasones sniegto darba uzdevumu zemes gabalu vērtēt paredzot, ka esošais nomas līgums nebūs saistošs nākamajam īpašniekam. Zemes gabalu paredzēts atsavināt izsolē, kurā var piedalīties jebkurš pretendents.

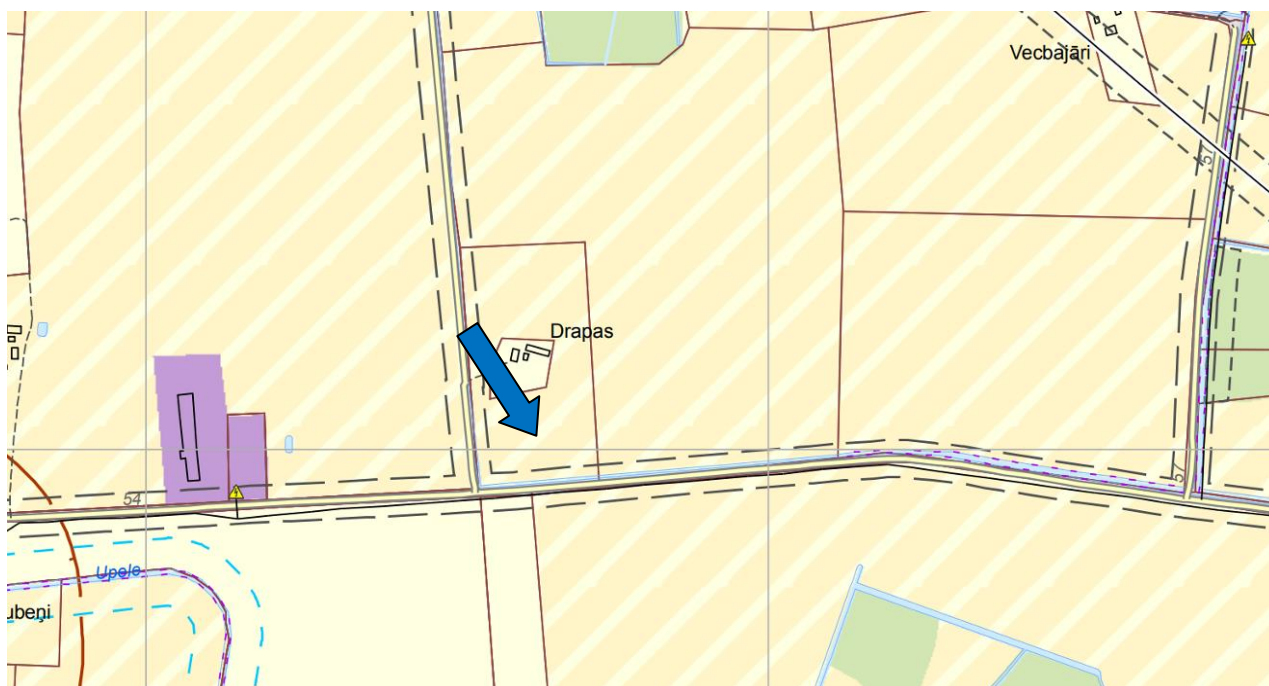
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: https://balticmaps.eu/lv/c___56.376474-23.828152-16/w___driving-56.403613,23.747490,56.652466,23.725218/bl___cl

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Teritorijas funkcionālais zonējums:

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R, R1, R2)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA, DA1)
- Mežu teritorija (M)
- Lauksaimniecības teritorija (L, L1, L2, L3)
- Ūdeņu teritorija (Ū)
- Indeksēto zonu papildus simbolizācija

Teritorijas ar īpašiem noteikumiem:

- Teritorija, kurai izstrādājams detālplānojums (TIN3)
- Nacionālas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija (TIN7) un Vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija (TIN71)
- Riska teritorija (TIN11)
- Pašvaldības funkciju īstenošanai nepieciešamais zemes gabals (TIN12)

Nacionālas nozīmes lauksaimniecības teritorija

- Nacionālas nozīmes lauksaimniecības teritorija

Nacionālas nozīmes poldera teritorija

- Nacionālas nozīmes poldera teritorija



Informācijas avots: <https://www.jelgavasnovads.lv/lv/media/276/download?attachment>

3.FOTOATTĒLI



Zemes vienības ar kadastra apz. 5492 002 0035



Zemes vienības ar kadastra apz. 5492 002 0035



Zemes vienības ar kadastra apz. 5492 002 0035



Zemes vienības ar kadastra apz. 5492 002 0035



Zemes vienības ar kadastra apz. 5492 002 0035



Pašvaldības autoceļš: MS-Drapas-Bauskas šos.

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jelgavas novadā, Vircavas pagastā un saskaņā ar robežu plānu robežojas ar īpašumiem 5492 003 0028, 5492 003 0078, 5492 002 0119, 5492 002 0110, 5492 002 0031 "Drapas".

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma zemes gabala ar kadastra apz. 5492 002 0035 līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	~1.8	~9.5	~22	~62

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

Kopumā vērtēšanas Objekta zemes gabala novietojums Jelgavas novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5492 002 0035 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 7.2 ha un kadastra apzīmējumu 5492 002 0035.

Zemes eksplikācija	Ha (VZD)	%
Lauksaimniecībā izmantojama zeme	7.09	98.47
Zeme zem ūdeņiem	0.1	1.39
Zeme zem ceļiem	0.0	0.14
KOPĀ	7.2	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldības autoceļu: MS-Drapas-Bauskas šos, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ir ērta. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir nav intensīva.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir četrstūra forma ar zemes gabala vidū esošu atdalītu daļu. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas saskaņā ar portāla melioracija.lv informāciju ir meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



Informācijas avots: melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 7.09 ha vai 98.47 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 65 balles. Zemes pašlaik tiek apstrādātas, neliela daļa atstāta papuvē.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

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

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

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

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;

- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

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

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošā Jelgavas novada teritoriālā plānojumu vērtējamais īpašums atrodas nacionālās nozīmes lauksaimniecības teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo ainavu un apbūvi, ko pamatā veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes, lauksaimnieciska rakstura ēkas, lauku viensētas, kā arī zemes gabala pašreizējo izmantošanu, zemes kvalitāti un tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai izmantojams zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Karš Ukrainā ir satricinājis lauku zemes tirgus cenas, kas pēdējo mēnešu laikā ir paaugušās daudz straujāk, nekā tas bijis novērojams iepriekš, jo zemi vēlas iegādāties ne tikai, lai uz tās nodarbotos ar pārtikas ražošanu, bet arī, lai izmantotu enerģētikai.

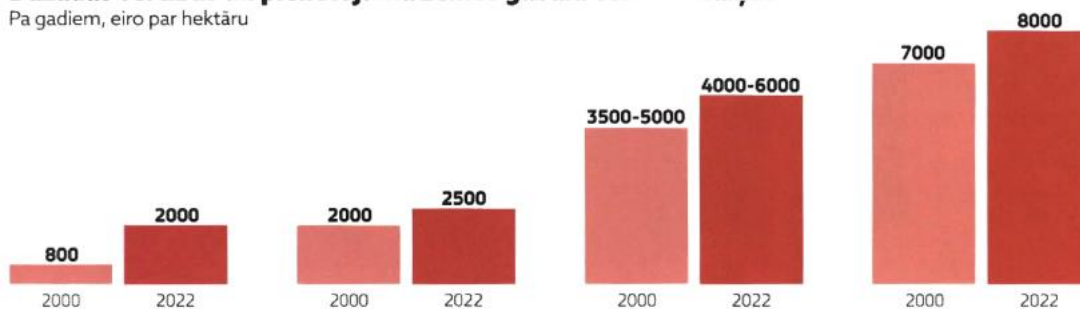
Interesi par lauksaimniecības zemes iegādi izrāda ne tikai pašmāju jaunie un arī stabili augošie lauksaimnieki, bet arī ārzemnieki, kuri vēlas nodarboties ne tikai ar lauksaimniecību, bet arī ar enerģētiku – it īpaši saules paneļu parku ieceru realizāciju.

Lauku zemes cenu pieaugums iepriekšējos gados ir novērots ap 10%, bet pēdējo mēnešu laikā ļoti strauji pieaudzis tieši vislētāko lauku zemju cenu apmērs. Zemes, kuru cena 2020. gadā bija ap 800 eiro par hektāru, tagad maksā jau ap 2000 eiro, un tās lielākoties ir Latgalē. Kvalitatīvām lauksaimniecības zemēm šis cenu pieaugums procentuālā izteiksmē ir ap 10–15%, kaut arī, protams, ja zemes hektārs maksāja ap 7000 eiro, tad tagad tā cena jau sasniegusi 8000 eiro, tas tik un tā ir ļoti būtisks pieaugums.

Latio dati rāda, ka lauksaimniecības zeme, kas 2020. gadā maksāja ap 2000 eiro, pašlaik nav lētāka par 2500 eiro, savukārt tā, kuras cena bija 3500 līdz 5000 eiro, pašlaik maksā vismaz 4000 līdz 6000 eiro. Jāņem vērā, ka lauksaimniecības zemes cenai svarīga ir ne tikai tās atrašanās vieta un kvalitāte, bet arī meliorācijas sistēmas esamība un darbība, kopējā platība, īpašuma sastāvs un esošā infrastruktūra (ceļi, to stāvoklis).

Dažādas vērtības un pielietojuma zemes gabalu cenas izmaiņas

Pa gadiem, eiro par hektāru

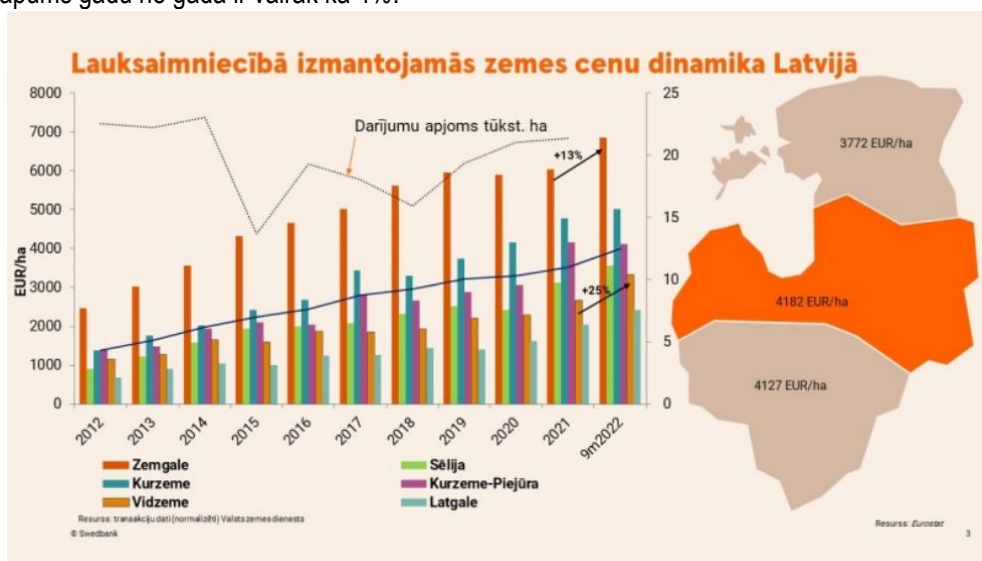


Avots: Sandiis Lūkins, SIA Lotio

Zemes cenas pieaug visos sektoros – gan lauku, gan mežu zemēm, jo brīvu zemju parkstiski nav.

Swedbank lauksaimniecības eksperti ir veikuši apjomīgu lauksaimniecības zemes pēdējās desmitgades cenas analīzi. Lauksaimniecības zemes cena var krasi atšķirties, ņemot vērā atrašanās vietu, tomēr kopumā katru gadu vērojams pakāpenisks cenas pieaugums. Pašlaik vidējā lauksaimniecības zemes cena Latvijā ir 4000 EUR/ha. Lietuvā lauksaimniecības zemes cenas ir līdzīgas kā Latvijā, bet Igaunijā tās ir par 10 % lētākas nekā Latvijā.

Auglīgākajā Latvijas novadā – Zemgalē, lauksaimniecības zeme šobrīd var maksāt arī 10-12 tūkstošus eiro par hektāru, pēdējā gada laikā cena šeit ir augusi par 13-14% un vidēji sasniedz 7000 EUR/ha. Zemes cena kāpj arī Kurzemē un Latgalē, piemēram, Vidzemē vērojams cenas pieaugums pat par 25% pēdējā gada laikā. Kopumā zemes cena kāpums gadu no gada ir vairāk kā 4%.”



Lauksaimniecības zemes cenu galvenokārt ietekmē atrašanās vieta. Tajā pašā laikā svarīgi arī tādi faktori kā zemes auglība, reljefs, meža tuvums un galu galā arī kādi kaimiņi apkārt un ar kādu lauksaimniecības jomu blakus esošā saimniecība nodarbojas.

Kopumā Latvijā saimnieki ir sadalījuši lauksaimniecībā izmantojamās platības, un galvenais jautājums, cik no tām ir īpašumā un cik tiek nomātas. Kopumā Latvijā brīvas zemes, kas ir neapsaimniekota un aizaugusi, ir ļoti maz.

Atsaucoties uz Swedbank datiem, pēdējā desmitgadē vērojama tendence, ka Latvijā vidēji katru gadu ap 18-20 tūkstošiem hektāru nomainās zemes īpašnieks. Pēdējos gados gan šī tendence ir mazinājusies, bet joprojām pārdoto hektāru apjoms ir pietiekami liels

Pati svarīgākā ir cena, un cik ilgā laikā investīciju varēs atpelnīt. Ja zemes hektārs maksā 5000 eiro, un vēsturiski no hektāra lauksaimnieks pelnījis 250 eiro, konkrētais zemes gabals atmaksāsies 20 gados, neierēķinot kredītprocentus, kas kopējā aprēķinā tomēr būtu jāietver.

Daudzi lauksaimnieki izvēlas reverso nomu, kad lauksaimnieks sev piederošo zemi pārdod fondam, noslēdzot īpašuma nomas un atpakaļpirkuma līgumu. Šādā gadījumā lauksaimnieks turpina zemi lietot kā nomnieks uz noteiktu termiņu. Reversā noma saimniekiem bieži palīdz atrisināt finansiālo situāciju, īpaši gados, kad nav tik laba raža.

Latvijā vērojams arī augošanas lauksaimniecībā izmantojamās zemes nomas maksas no gada, tomēr cenas ir ļoti atšķirīgas, ko nosaka zemes īpašnieks. Lauksaimniecības zemes vidējā nomas maksa ir 100 EUR/ha, Zemgalē atkal tiek pārrakstīti rekordi – ir darījumi, kur par hektāra zemes nomu tiek maksāti no 300 līdz 400 EUR/ha.

Lielākie saimnieki cenšas paplašināties, jo tikai daļa zemes ir īpašumā, bet pārējā ir nomā, tāpēc arī vēlme to iegādāties arī visvairāk aktivizē zemes tirgu.

Viens no zemes cenu pieauguma iemesls ir influācija, jo pirkatspēja sarūk, tāpēc turīgāki cilvēki iegādājas zemi, kas ir drošs ieguldījums.

Lai gan zemes tirgus darījumi gan skaita, gan hektāru apjoma ziņā Latvijā pakāpeniski samazinās, pandēmijas laikā pieaudzis ALTUM finansēto zemes darījumu skaits. Izskaidrojums – attīstības finanšu institūcija aizpilda radušās tirgus nepilnības, kad bankas finansē atturīgāk, tāpēc spējusi palielināt savu kredītportfeli.

Ja lauksaimniekam parādās iespēja izpirkt iepriekš nomātu zemi, un tas ir izdevīgāk nekā turpināt to nomāt, var palīdzēt "ALTUM" atbalsts – no visiem zemes darījumiem lielākā daļa jeb 70% jau šobrīd ir tāda rakstura. Ja arī īpašnieks nolemj pārdot zemi, cena var būt augsta, tāpēc mēs esam izveidojuši tādu kredīvēšanas programmu, kas ļauj iegādāties zemi ar atvieglotiem nosacījumiem, pirms to izdarījis kāds cits. Piemēram, ja banka nevar izsniegt finansējumu, jo zemniekam pietrūkst nodrošinājuma, tad "ALTUM" izsniegs aizdevumu arī bez papildu nodrošinājuma ar atmaksas termiņu līdz pat 30 gadiem. Tas ir svarīgi, jo sabalansē aizņēmuma atmaksas termiņu ar laiku, kurā ražošanas vajadzībām izmantotā zeme var sevi atpelnīt. Tieši garais atmaksas termiņš un maza pašā līdzdalība mēdz būt vienīgā iespēja uzsākt vai attīstīt savu saimniecību maziem uzņēmumiem, pašnodarbinātām personām un jauniem lauksaimniekiem. Lauksaimnieks sev piederošo zemi pārdod fondam, noslēdzot īpašuma nomas un atpakaļpirkuma līgumu. Fonds īpašumu pērk par cenu, kas atbilst vidējai tirgus cenai pirkšanas brīdī, piemērojot 10% cenas samazinājumu, lai nosegtu ar atpakaļpirkuma darījumu saistītos riskus un izmaksas, nomas cena tiek noteikta 5% gadā no pirkuma summas.

Kopējā Latvijas Republikas teritorija aizņem 6,46 milj.ha lielu platību. Pēc Valsts zemes dienesta datiem no kopējās valsts teritorijas pēc zemes lietošanas veidu sadalījuma vislielākās platības aizņem mežu zemes 45,5%, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk - LIZ) aizņem 37,9%, purvi 3,9%, zemes zem ūdeņiem - 3,7%, krūmāji - 1,8%, ceļi un pagalmi - 3,4% un pārējās zemes - 3,8%.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes gabala atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augšnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50ha apjomu.

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

Saskaņā ar portāla cenubanka.lv informāciju pēdējā gada laikā Vicavas pagastā ir reģistrēti 12 darījumi ar zemes gabaliem.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Vicavas un apkārtnējos pagastos svārstās no 7000 EUR/ha līdz 13 000 EUR/ha. Piedāvājumā iekopti lauksaimniecībā izmantojami zemes gabali parādās ļoti reti.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Jelgavas novadā	X		
2. Īpašuma novietojums Vicavas pagasta daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas ...		X	
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...		X	
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...		X	
6. Zemes gabala konfigurācija ...		X	
7. Zemes gabala reljefs ...		X	

8. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	X		
10. Meliorācija ...		X	
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...		X	
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Veicot aprēķinus vērtētājs par pamata lielumu izmanto lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platību, bet pārējo zemju un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.) ietekmei uz tirgus vērtību tiek lietots korigējošs koeficients.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek korigēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums novadā un pagastā, piebraukšanas iespējas, naudas resursu piesaistes koeficientu (ierobežotas resursu pieejamības apstākļos, piemēram X ha zemes iegādei ir sameklēt krietni vieglāk, kā piemēram 10*X ha zemes iegādei, kā rezultātā potenciālo pircēju loks lielam zemes gabalam ir stipri ierobežots), zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients (no apstrādes viedokļa lielas platības zemes vienību ir apstrādāt vieglāk, jo var izmantot platāku tehniku, vieglāk ir apbraucami dažādi šķēršļi utt.), reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

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

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

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Jelgava CB- 1619652). Nekustamā īpašuma Jelgavas novadā, Vircavas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 19.36 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojama zeme 18.64 ha, zeme zem ūdeņiem 0.09 ha, zeme zem ceļiem 0.63 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 60 balles. Meža zeme aizņem 0 ha. Īpašums pārdots 2023.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 182 700 EUR jeb 9437EUR/ha.



Objekts Nr.2. (Jelgava CB-1538924). Nekustamā īpašuma Jelgavas novadā, Sesavas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 3.8 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojama zeme 3.7 ha, zeme zem ūdeņiem 0.1 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 72 balles. Meža zeme aizņem 0 ha. Īpašums pārdots 2022.gada decembrī, pārdošanas cena bija 37 900 EUR jeb 9 974 EUR/ha.



Objekts Nr.3. (Jelgava CB-1537580). Nekustamā īpašuma Jelgavas novadā, Vircavas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 7.69 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojama zeme 7.32 ha, krūmāji 0.19 ha, zeme zem ūdeņiem 0.18 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 60 balles. Meža zeme aizņem 0 ha. Īpašums pārdots 2022.gada decembrī, pārdošanas cena bija 77900EUR jeb 10 130 EUR/ha.



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

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	182 700		37 900		77 900	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada aprīlis	1.00	2022.gada decembris	1.00	2022.gada decembris	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	182 700		37 900		77 900	
Salīdzināmā objekta zemes gabala platība, ha	19.36		3.8		7.69	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	18.64		3.7		7.32	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	9 802		10 243		10 642	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	Lielāks	1.05	Mazāks	0.98	Līdzīgs	1.00
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...	Mazāks	0.95	Lielāks	1.02	Līdzīgs	1.00
6. Zemes gabala konfigurācija ...	Labāka	0.98	Labāka	0.98	Labāka	0.98
7. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00

9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Sliktāks	1.03	Labāks	0.96	Sliktāks	1.03
10. Meliorācija ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Lielāki	1.01	Mazāki	0.99	Mazāki	0.99
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...	Labāka	0.9992	Labāka	0.9995	Labāka	0.9873
Lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	9990		9521		10507	
Zemes gabalu lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			10006			
Vērtējamā lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha			7.09			
Vērtējamā zemes gabala palīgplatība, ha			0.11			
Vērtējamās palīgplatības vērtība, EUR			20.0			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			71 000			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5492 002 0035, kas atrodas **Jelgavas novadā, Vircavas pagastā, "Lieldrapas"** un reģistrēts Vircavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.368, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 14.jūlijā* ir

71 000 (septiņdesmit viens tūkstošis) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

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

Vērtētāja asistents

G.Zvirgzdiņš

6. PIELIKUMI



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. 15/2023

LĒMUMS

Jelgavā

2023. gada 28.jūnijā

Nr. 40

Par nekustamā īpašuma nodošanu atsavināšanai izsolē (Lieldrapas, Vircavas pag.)

Izvērtējot Jelgavas novada pašvaldībā 2023. gada 27.aprīlī saņemto Vircavas pagasta pārvaldes vadītājas Ritas Borščevskas iesniegumu (reģ. Nr. JNP/2-17.4/23/12) ar ierosinājumu atsavināt pašvaldībai piederošu nekustamo īpašumu "Lieldrapas", Vircavas pagastā, Jelgavas novadā, konstatēts:

- 1) nekustamais īpašums ar kadastra Nr. 54920020035, "Lieldrapas", Vircavas pagastā, Jelgavas novadā sastāv no zemes vienības 7,2 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54920020035;
- 2) īpašuma tiesības 2000. gada 15. novembrī nostiprinātas Vircavas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.368;
- 3) zemes vienība ir iznomāta līdz 2023. gada 31. decembrim;
- 4) zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54920020035 nekustamā īpašuma lietošanas mērķis - "zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība" (NĪLM kods 0101);
- 5) nekustamais īpašums nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības iestādēm pašvaldības funkciju nodrošināšanai;
- 6) ar Pašvaldības mantas novērtēšanas, aprites un atsavināšanas komisijas 2023. gada 25. maija lēmumu (sēdes protokols Nr.9) jautājums par nekustamā īpašuma atsavināšanu izsolē virzīts izskatīšanai domes sēdē.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10.panta pirmās daļas 16.punktu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3.panta pirmās daļas 1.punktu, 3.panta otro daļu, 4.panta pirmo daļu, 5.panta pirmo daļu un piekto daļu, Ministru kabineta 2011.gada 1.februāra noteikumu Nr.109 „Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta” 11.5.apakšpunktu, Pašvaldības mantas novērtēšanas, aprites un atsavināšanas komisijas 2023. gada 25. maija lēmumu (sēdes protokols Nr.9),

Jelgavas novada dome, atklāti balsojot,

PAR – 14 balsis (Andris Ozoliņš, Artūrs Semjonovs, Dainis Liepiņš, Dina Tauriņa, Emīls Dobrājs, Gundars Liepa, Ģirts Neija, Ilze Vītola, Irina Dolgova, Juris Lavenieks, Juris Razživins, Lolita Duge, Mādars Lasmanis, Vidmants Rinkuns);

PRET – 1 balss (Oskars Cīrulis);

ATTURAS – nav,

nolemj:

1. Noteikt, ka nekustamais īpašums "Lieldrapas", Vircavas pagastā, Jelgavas novadā, kadastra Nr.54920020035, nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības funkciju nodrošināšanai.

2. Atsavināt nekustamo īpašumu "Lieldrapas", Vircavas pagastā, Jelgavas novadā, kadastra Nr.54920020035, kas sastāv no zemes vienības 7,2 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54920020035, pārdodot to elektroniskā izsolē ar augšsūpejošu soli.
3. Uzdot Jelgavas novada Īpašuma pārvaldei organizēt nekustamā īpašuma novērtēšanu.

Priekšsēdētājs

(paraksts)

M.Lasmanis

NORAKSTS PAREIZS

Jelgavas novada pašvaldības Kancelejas vec. direktors
Jelgavā, 2023.gada 3.jūlijā



I.Skvirecka

Informāciju pieprasīja Zanda Alksne 20.03.2023 08:34:22

ZEMGALES RAJONA TIESA

Virčavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 368

Kadastra numurs: 5492 002 0035

Nosaukums: Lieldrapas

Adrese: "Lieldrapas", Virčavas pag., Jelgavas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kadastra numuru 5492-002- 0035. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 4.2, 4.1 (300005832066)		7 ha
2.1.	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.		6.8 ha
3.1.	Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta. Žurn. Nr. 9514, lēmums 15.11.2000, tiesnese Teiksmā Cīrule		
4.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 54920020035).		7.2 ha
4.2.	Grozīts 1. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 255100009514, 15.11.2000), izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2023.gada 14.marta nostiprinājuma lūgums, 2023.gada 24.februāra zemes robežu plāns. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 4.1 (300005832066) Žurn. Nr. 300005832066, lēmums 17.03.2023, tiesnese Ligita Birkhāne		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālīstas pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: VIRČAVAS PAGASTA PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000074780.	1	
2.1.	Pamats: 2000.gada 13.marta uziņa par nekustamo īpašumu Nr.95/1-9. Žurn. Nr. 9514, lēmums 15.11.2000, tiesnese Teiksmā Cīrule		
3.1.	Persona: Virčavas pagasta pašvaldība, reģistrācijas kods 90000074780. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: Jelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009118031.	1	
3.3.	Pamats: 2023.gada 14.marta nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. Žurn. Nr. 300005832066, lēmums 17.03.2023, tiesnese Ligita Birkhāne		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma lūgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme - ceļa servitūts.	0.04 km	
2.1.	Atzīme - 0.2kV elektrisko tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla. Pamats 2 atzīmēm: 2000.gada 10.aprīļa uziņa par nekustamo īpašumu Nr.1-19.1/1350. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005832066) Žurn. Nr. 9514, lēmums 15.11.2000, tiesnese Teiksmā Cīrule	0.19 km	
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
1.1.	Dzēsta I.iedaļas atzīme Nr.2.1 (žurnāls Nr.255100009514, 07.11.2000). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005832066, lēmums 17.03.2023, tiesnese Ligita Birkhāne		

IV. daļa 1.,2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Summa
Nav ierakstu		
IV. daļa 3. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
Nav ierakstu		
IV. daļa 4.,5. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa
Nav ierakstu		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5492 002 0035

Plāns izgatavots uzmērot 1999.gada 8.marta zemes robežu noteikšanas aktā noteiktās un 1999.gada 31.augusta zemes robežu plānā atļiotās robežas un pamatojoties uz sertificēta mērnieka Kristīnes Gulbes 2022.gada 16.novembra sagatavoto "Atzinums par robežas neatbilstību".

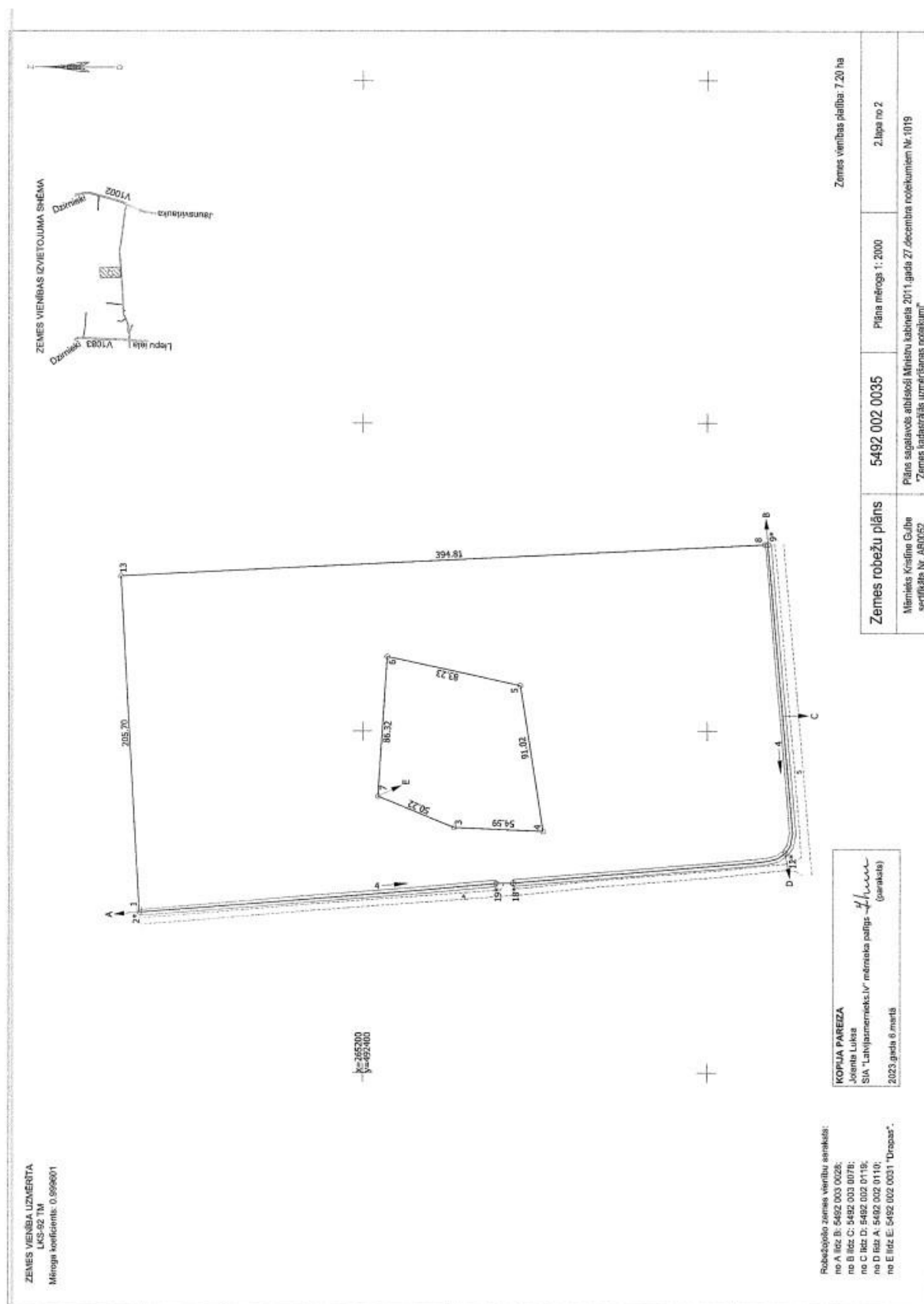
Robežas noteiktas: 1999.gada 8.martā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 7.20 ha

Dokumenta oriģinālu 2023.gada 24.februārī
ar drošu elektronisko parakstu un loka zīmogu
parakstīja mērnieks K.Gulbe
Dokuments reģistrēts NĪVKIS 2023.gada 3.martā

1.lapa no 2



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5492 002 0035

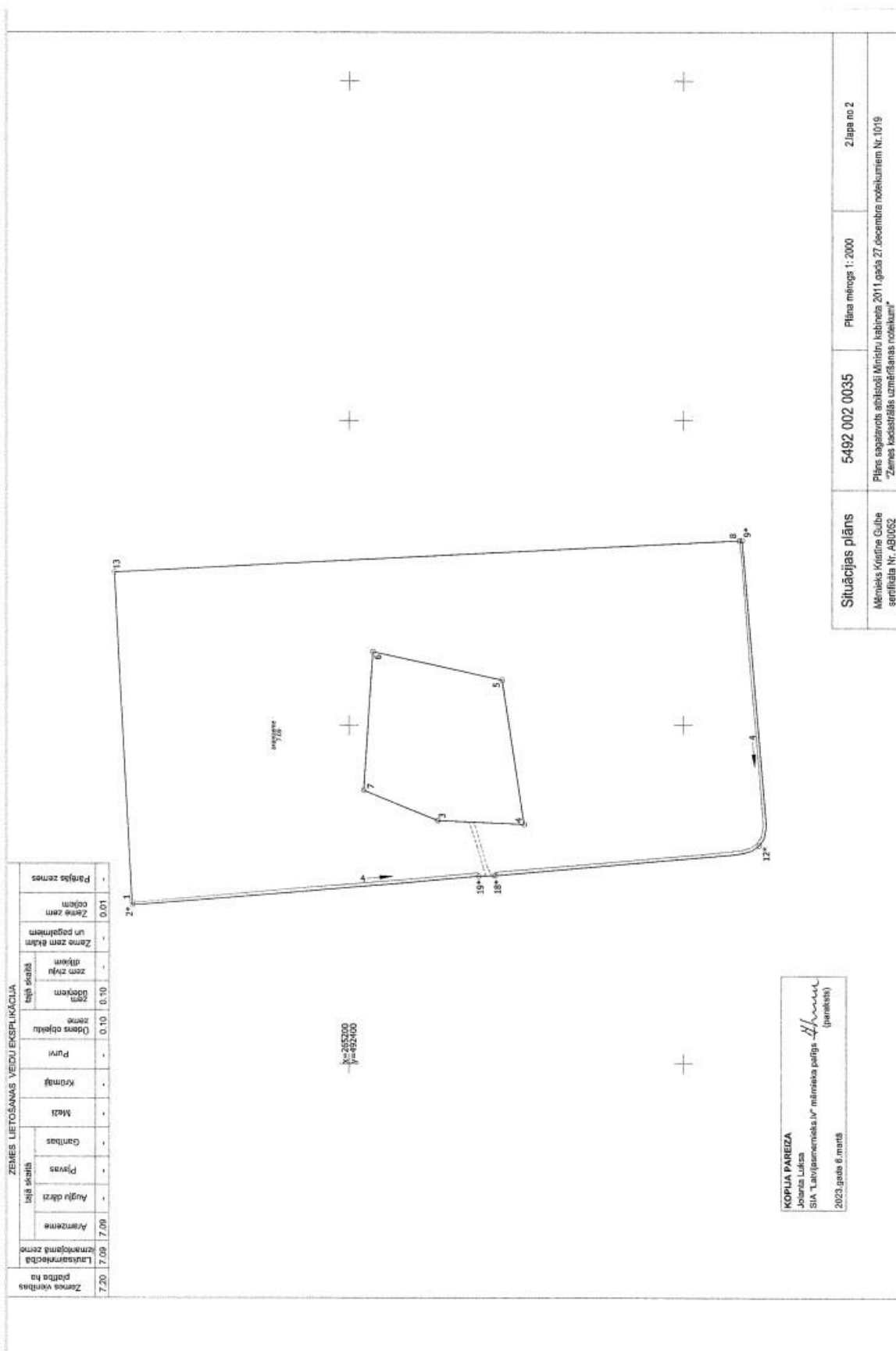
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022.gada 16.novembrī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 7.20 ha

Dokumenta oriģinālu 2023.gada 24.februārī
ar drošu elektronisko parakstu un laika zīmogu
parakstīja mērinieks K.Gulbe
Dokuments reģistrēts NĪVKIS 2023.gada 3.martā

1.lapa no 2



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5492 002 0035

Apgrūtinājumu saraksts:

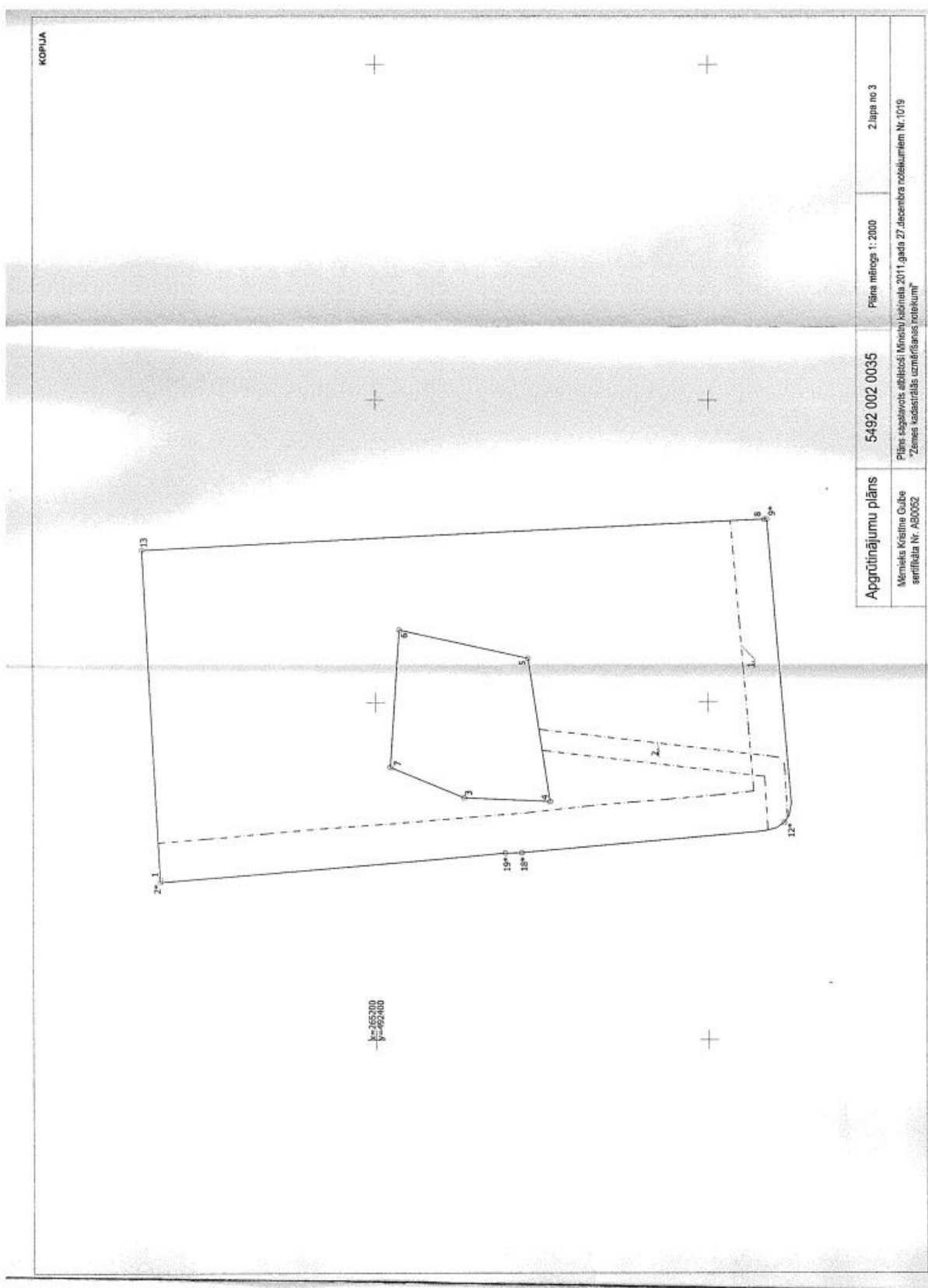
1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 1.38 ha
2.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.24 ha
3.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas grūtņes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.58 ha

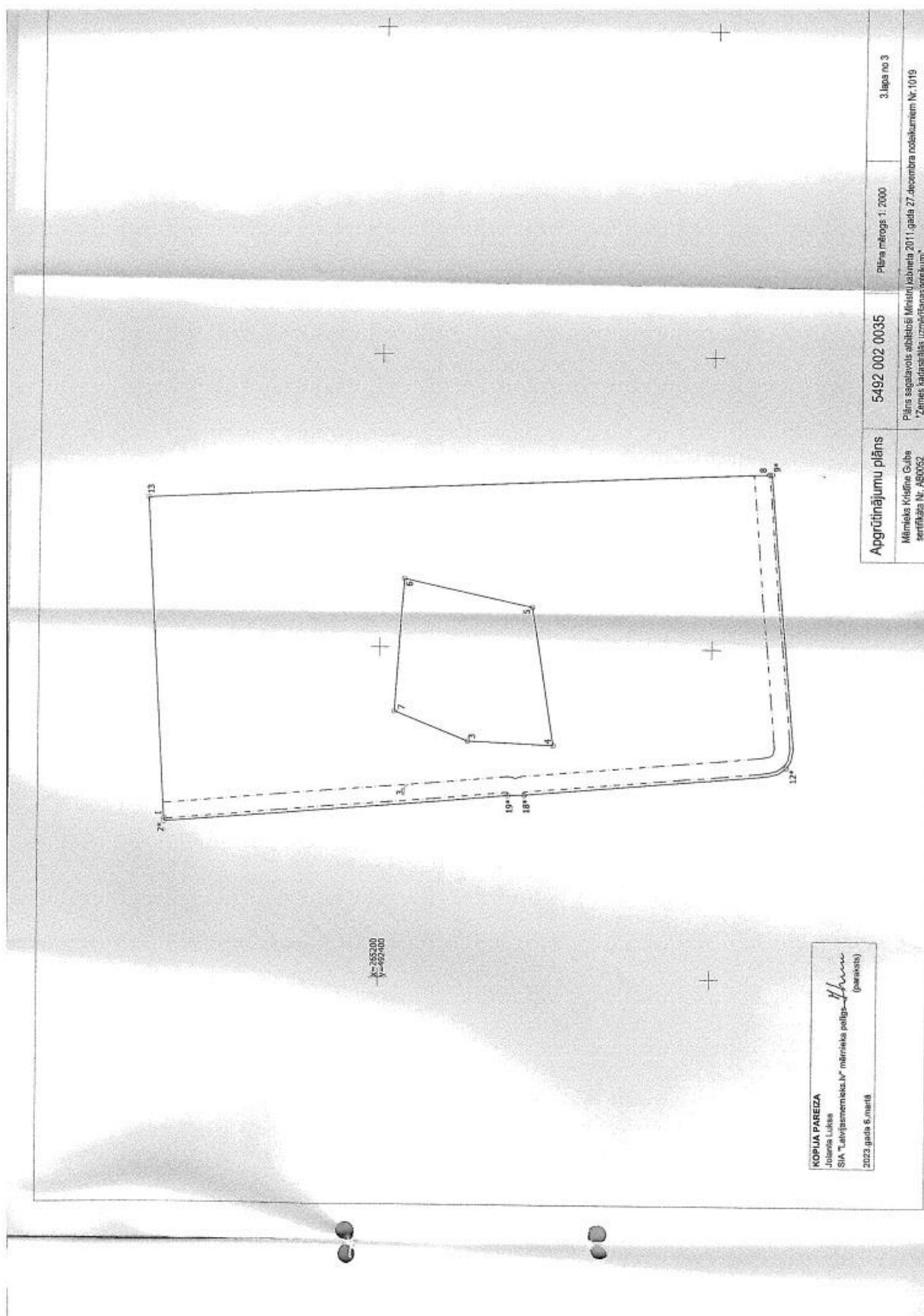
Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2022.gada 8.decembrī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 7.20 ha

Dokumenta oriģinālu 2023.gada 15.februārī
ar drošu elektronisko parakstu un laika zīmogu
parakstīja mērnīks K.Gulbe
Dokuments reģistrēts NĪVKIS 2023.gada 3.martā







Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
54920020035	Lieldrapas	16859	368	Vircavas pagasts, Jelgavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	16859
Kopplatība:	7.2000
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	16859 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	59081 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	16859 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	59081 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Kadastra datus veiktās izmaiņas nav nostiprinātas zemesgrāmatā	

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
54920020035	1/1	16859	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	16859
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	03.03.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	7.2000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	65
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	16859 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	59081 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	7.2000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	7.0900
t.sk. Aramzemes platība:	7.0900
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Gaiņu 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:	0.1000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0100
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	7.2000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	08.12.2022	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	1.3800	ha
2	08.12.2022	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.2400	ha
3	08.12.2022	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.5800	ha
4	15.11.2000	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0200	ha

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnecis	Uzmērnšanas datums
uzmērnīts LKS-92TM	Kristīne Gulbe	08.12.2022
instrumentālā uzmērnšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Māris Vilčaks	20.08.1999

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	54920020035	Pasta iela 37, Jelgava, LV-3001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Virčavas pagasta zemesgrāmata	17.03.2023	-
Virčavas pagasta zemesgrāmata	15.11.2000	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējīestāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu kārtotānu	03.03.2023	11-16-K/274	VZD Kurzemes reģionālās pārvaldes Kadastra daļa Zemes sektors
Situācijas plāns	24.02.2023	-	Gulbe Kristīne AB0052
Zemes robežu plāns	24.02.2023	-	Gulbe Kristīne AB0052

Apgrūtinājumu plāns	15.02.2023	-	Gulbe Kristīne AB0052
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.01.2023	-	Jelgavas novada pašvaldība; p.p.Alksne Zanda
Robežas neatbilstības novēršanas akts	16.11.2022	-	Gulbe Kristīne AB0052
Atzinums par robežas neatbilstību	16.11.2022	-	Gulbe Kristīne AB0052
Platības neatbilstības akts	16.11.2022	-	Gulbe Kristīne AB0052
Robežas apsekošanas akts	16.11.2022	-	Gulbe Kristīne AB0052
Cits dokuments	10.03.2005	01-10.13/122	Valsts ieņēmumu dienesta Zemgales reģionālā iestāde(liegums pārreģistrācijai noņemts)
Cits dokuments	21.01.2004	01-10,13/12	VID Zemgales reģionālā iestāde
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	13.03.2000	-	Pagasta padome
Zemes robežu plāns mērogā 1:5000	31.08.1999	-	VZD Zemgales reģionālās nodaļas Jelgavas filiāles nekustamā īp.formēšanas birojs
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	19.08.1996	5/19	Pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	09.04.1992	20 sas 12 ses	Pagasta TDP

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 23

Arnis Zeilis

vārds, uzvārds

150366-11084

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1997. gada 3. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVA/2016/13
Issued on: 01/06/2011
Valid until: 31/05/2026

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

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Vilis Žuromskis
Chairman of the Board
LIVA

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

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**
LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

**Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. 11

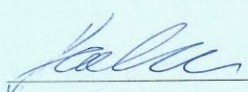
Izsniegts
SA «Interbaltija»
firma

Reģistrācijas Nr. 40003518352

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2018. gada 17. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2023. gada 17. septembrim
datums


A. Kandeļe
LĪVA Kompetenču uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".