



2023.gada 10.oktobrī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jelgavas novadā, Jaunsvirlaukas pagastā, “Vecgulbji”
Nosaukums: **Ziemāji**
tirgus vērtību

Jelgavas novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 5456 005 0032, kas atrodas **Jelgavas novadā, Jaunsvirlaukas pagastā, “Vecgulbji”**, ir reģistrēts Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000714276 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5456 005 0082 un kopējo platību 7.8 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, Jaunsvirlaukas pagastā, “Vecgulbji”**, 2023.gada 6.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

63 600 (sešdesmit trīs tūkstoši seši simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Arnis Zeilis
Valdes loceklis

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

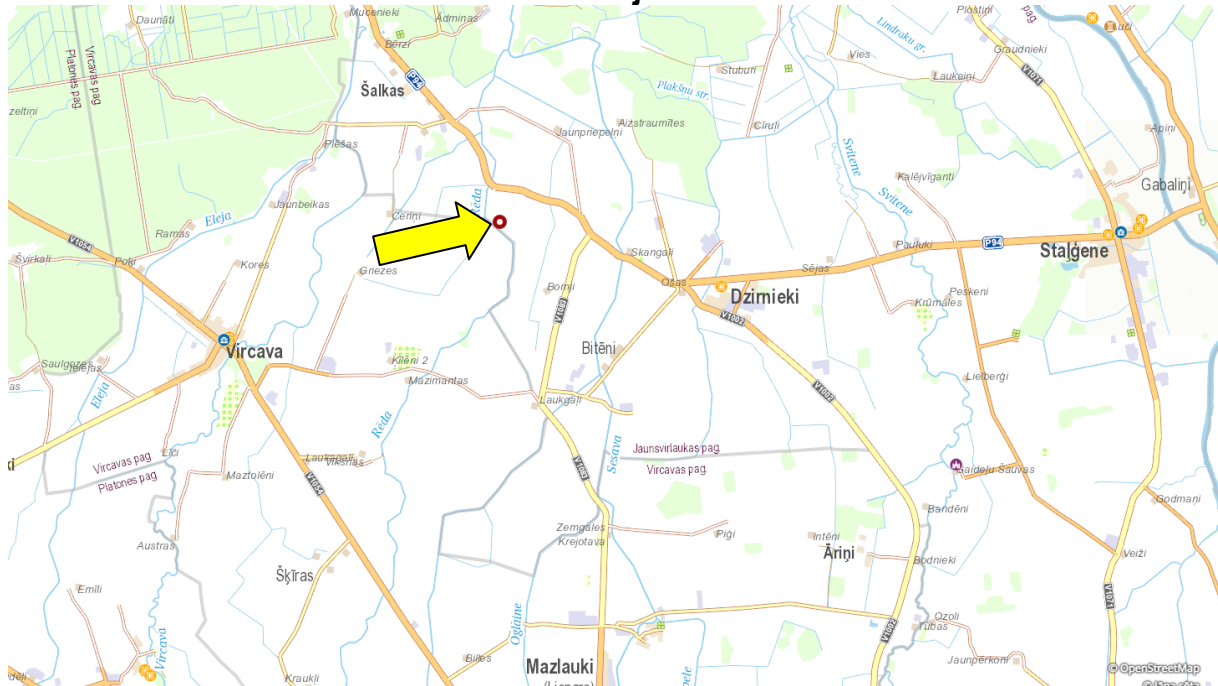
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 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 5456 005 0082 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

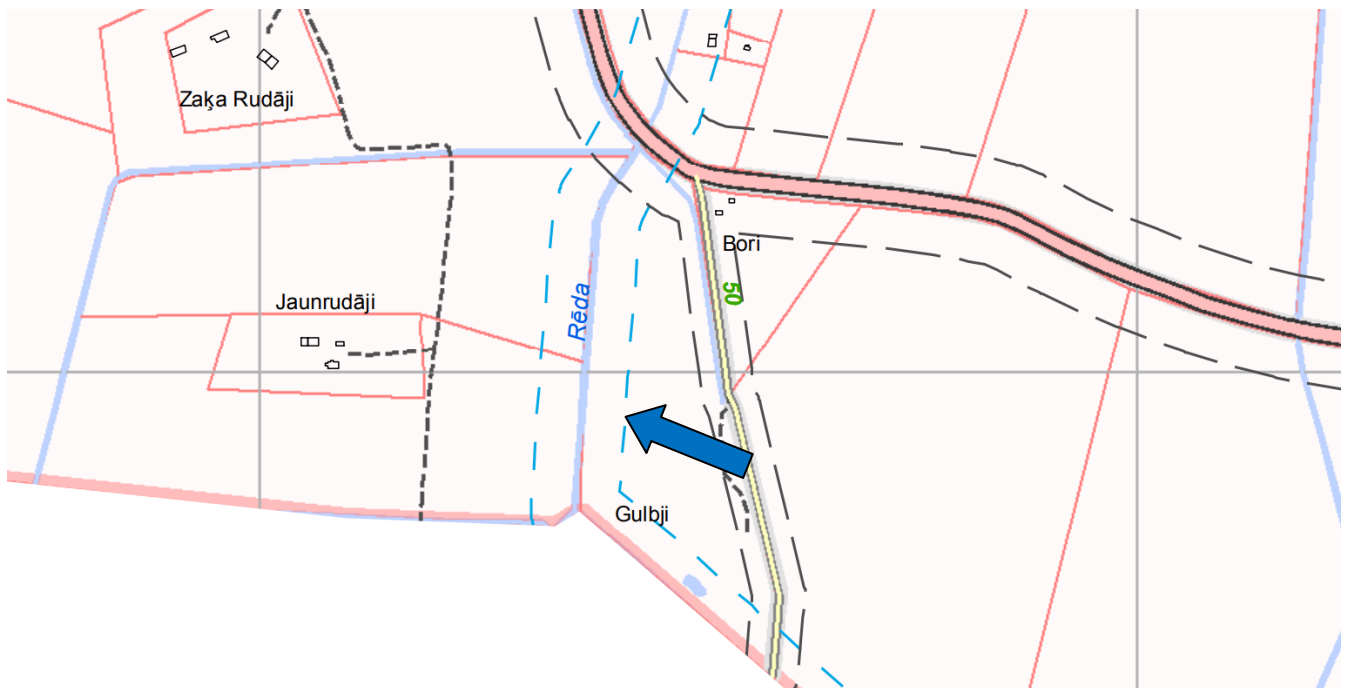
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Jelgavas novadā, Jaunsvirlaukas pagastā, "Vecgulbji" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jelgavas novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā pašvaldības nekustamā īpašuma izsoles sākumcenas noteikšanai.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 6.oktobrī.
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: Jelgavas novada domes 2023.gada 6.jūnija uzzīņa Nr.JNP/3-10/23/170 Par pašvaldībai piekritīgu nekustmo īpašumu "Ziemāji", Jaunsvirlaukas pagastā, Jelgavas novadā (kadastra Nr.54560050032).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5456 005 0082 ar kopējo platību 7.8 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Daļēji lauksaimniecībā izmantots zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Augstvērtīgās lauksaimniecības teritorijas.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecības teritorijas uzturēšanai piemērots zemes gabals.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000714276 datorizdruka. Zemes apgrūtinājumu, situāciju plāna kopija. 2023.gada 27.septembra Jelgavas novada domes sēdes protokola kopija. Izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Apgrūtinājumu plānā izdarītas atzīmes: - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0.03 ha, - tauvas joslas teritorija gar upi – 0.29 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.14 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos – 0.42 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0.8 ha, - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 1.02 ha, - no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 3.32 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	Vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
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



Informācijas avots: https://balticmaps.eu/lv/c__56.376474-23.828152-16/w__driving-56.403613,23.747490,56.652466,27.85218/bl__cl

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Plānotais izmantošanas veids (zonējums):

- Individuālo dzīvojamu māju apbūve (DzI)
- Daudzdzīvokļu dzīvojamu māju apbūve (DzV)
- Publiskā (sabiedriskās nozīmes) apbūve (P1)
- Komerddarbinātības objektu apbūves teritorijas (P2)
- Kapatu teritorijas (P3)
- Ražošanas objekti un noliktavas (RR)
- Darboģu izstrādņu ieguves teritorijas (RD)
- Tehniskā apbūve (Saimnieciskās infrastruktūras objektu un inženiertehniskās infrastruktūras un objektu teritorijas) (T)
- Meži (M)
- Ūdeņi (Ū)
- Dabas teritorijas (2D)
- Rekreācijas teritorijas (2R)
- Lauksaimniecības zemes (L1)
- Augsnervērtīgās lauksaimniecības teritorijas (L2)
- Sakņu dārzu teritorijas (L3)

Teritorijas ar īpašiem noteikumiem:

- pārtikas teritorijas pasākības funkciju nodrošināšanai
- plānotā nacionālās nozīmes tehniskās infrastruktūras teritorija
- Valsts nozīmes māla atradne "Kaigi"
- pierobežas josta

Detālpilnojamu teritorijas:

- detālpilnojamu teritorijas

Vides riska objekti un teritorijas

- piesārņotās vietas
- potenciāli piesārņotās vietas
- riska teritorijas
- 10% plūdu riska teritorijas
- polderu teritorijas

Saimnieciskās infrastruktūras:

- Valsts galvenie autoceļi
- plānotais Valsts galvenais autoceļš
- Valsts reģionālais autoceļš
- Valsts vietējie autoceļi
- pašvaldības autoceļi
- pašvaldības ielas
- plānotās pašvaldības ielas
- AS "Latvijas valsts meži" ceļi
- plānotie AS "Latvijas valsts meži" ceļi
- citi ceļi
- dzelzceļi
- tīti
- DUS
- GUS
- dzelzceļa pārbrauktuve
- dzelzceļa stacija
- dzelzceļa pietura
- klāva (mazā avilāja)
- robežkontroles punkts

Vienotie apzīmējumi:

Inženiertehniskās apgādes šāki un objekti:

- 330 kilovoltu elektrotilija
- 110 kilovoltu elektrotilija
- 20 kilovoltu elektrotilija
- maģistrālais gāzesvads Iecava - Līepāja DN 100 (P>1.6 MPa)
- maģistrālais gāzesvads atzars DN 150 (P>1.6 MPa)
- augstā spiediena gāzesvads (P<0.6 MPa)
- vidējā spiediena gāzesvads (P<0.4 MPa)
- maģistrālais naftas vads
- polderu aizsargdāmbji
- notekūdeņu attīrīšanas iekārtas
- antēniskais urbums - centrālā
- antēniskais urbums - darbojas
- antēniskais urbums - nedarbojas
- antēniskais urbums - novērojamu
- VUGD ūdens ņemšanas vieta
- VUGD depo
- elektro apakšstacija
- transformators
- gāzes regulēšanas stacija (GRS)
- zemspiediena gāzes regulēšanas objekti
- gāzes krātuve
- HES
- slūžas
- polderu sūkņu stacija
- mobilo sakaru tīklu bāzes stacija
- meteoroloģisko novērojamu stacija
- GPS punkts
- triangulācijas punkts

Plānotie tehniskās infrastruktūras objekti:

- dzirnavu kapacitāte
- notekūdeņu attīrīšanas iekārtas
- tīti
- slūžas
- mobilo sakaru tīklu bāzes stacija
- labu pārbrauktuve

Sociālie objekti:

- pagasta pārvalde
- izglītības iestāde
- medicīnas iestāde
- kultūras iestāde
- sporta iestāde
- sociālās aprūpes iestāde
- sabiedriskā pakalpojumu centrs

Aizsargājamās dabas teritorijas un kultūrvēsturiskie pieminekļi:

Kemeru nacionālā parka funkcionālais zonējums:

- dabas rezervāta zona
- dabas ieguma zona
- ainavu aizsardzības zona
- netrālā zona
- Kemeru nacionālā parka robeža

Tērvotes dabas parka funkcionālais zonējums:

- dabas ieguma zona
- dabas parka zona
- netrālā zona
- Tērvotes dabas parka robeža

Citas aizsargājamās teritorijas:

- dabas iegumi
- dabas parki "Svētās palene" un "Vilce"
- Aizsargājama geoloģiskā piemineklis "Križu kalns"
- Valsts aizsargājamās koku alejas
- Valsts aizsargājama kultūras piemineklis mēroglā
- Valsts aizsargājama kultūras piemineklis nēroglā

Aizsargojas:

- virszemes ūdensobjektu aizsargojas
- aizsargojas ap meteoroloģisko novērojamu staciju
- aizsargojas ap aizsprostiem
- aizsargojas ap purvjiem
- bakterioloģiskā aizsargojas ap ūdens ņemšanas vietām
- ķīmiskā režīma aizsargojas ap ūdens ņemšanas vietām
- drošības aizsargojas ap gāzesvadiem un to objektiem
- aizsargojas gar autoceļiem
- eksploatacijas aizsargojas gar dzelzceļiem
- meteoroloģiskā aizsargojas ap dzelzceļiem
- aizsargojas gar elektriskajiem tīkliem
- aizsargojas ap ķīmisko vielu atradšanās vietām
- aizsargojas (aizsardzības zona) ap kultūras pieminekļiem
- aizsargojas ap notekūdeņu pārstādes un uzglabāšanas vietām
- aizsargojas ap kapsētām
- mežu aizsargojas ap Jelgavas pilsētu

Robežas:

- Jelgavas novada robeža
- pagastu robežas
- plānotās ciemu robežas
- zemes īpašumu robežas (kadastrs)

Citi apzīmējumi:

- ciema nosaukums
- apdzīvota vieta (bez ciema statusa)
- purvi
- ēkas un būves
- stīgas

Informācijas avots: <https://www.jelgavasnovads.lv/lv/media/214/download?attachment>

Nekustamā īpašuma Jelgavas novadā, Jaunsvirlaukas pagastā, "Vecgulbji" tirgus vērtības noteikšana

3.FOTOATTĒLI



Zemes vienības ar kadastra apz. 5456 005 0082



Zemes vienības ar kadastra apz. 5456 005 0082



Zemes vienības ar kadastra apz. 5456 005 0082



Zemes vienības ar kadastra apz. 5456 005 0082



Zemes vienības ar kadastra apz. 5456 005 0082



Zemes vienības ar kadastra apz. 5456 005 0082



Zemes vienības ar kadastra apz. 5456 005 0082



Zemes vienības ar kadastra apz. 5456 005 0082



Pašvaldības autoceļš: Bauskas šoseja - Gulbji - Lidotāji
ceļš



Valsts reģionālais autoceļš P94 Jelgava – Staļģene -
Code

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jelgavas novadā, Jaunsvirlaukas pagastā, pie robežas ar Vircavas pagastu.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma zemes gabala ar kadastra apz. 5456 005 0082 līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	0	~8.5	~12.5	~53.5

	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 vidēju.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5456 005 0082 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 7.8 ha un kadastra apzīmējumu 5456 005 0082.

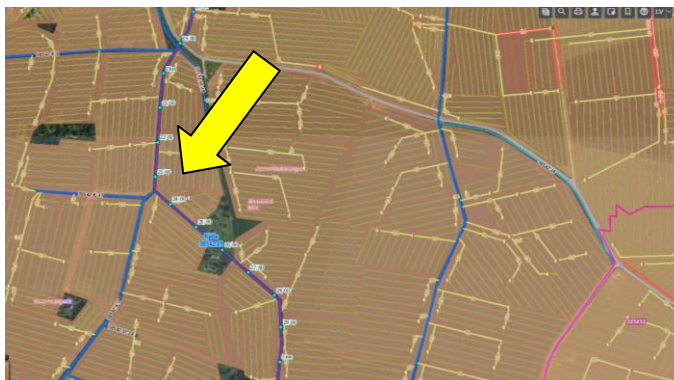
Zemes eksplikācija	Ha (VZD)	%
Lauksaimniecībā izmantojama zeme	6.29	80.64
Zeme zem ūdeņiem	0.56	7.18
Zeme zem ceļiem	0.1	1.28
Pārējās zemes	0.85	10.90
KOPĀ	7.8	100%

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

Zemes gabals atrodas valsts reģionālā autoceļa P94 Jelgava – Staļģene – Code malā (klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļa segumu, bet iebraukšana zemes gabalā notiek no pašvaldības autoceļa: Bauskas šoseja - Gulbji - Lidotāji ceļš, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Kopumā iebraukšana zemes gabala ir ērta. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir daļēji intensīva.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir četrstūra forma. 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 6.29 ha vai 80.64 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 59 balles. Aramzeme pašlaik tiek apstrādāta, bet pļavas un pārējās platības netiek apstrādātas.

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 augstvērtīgās lauksaimniecības teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo ainavu un apbūvi, ko pamatā veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes, 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.

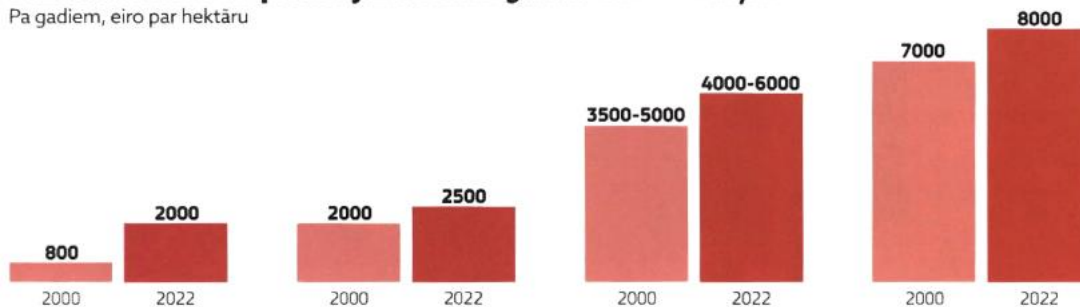
Interesi par lauksaimniecības zemes iegādi izrāda ne tikai pašmāju jaunie un arī stabili augošie lauksaimnieki, bet arī ārzemnieki, kuri vēlas nodarboties ne tikai ar lauksaimniecību, bet arī ar enerģētiku – it īpaši saules paneļu parku ieceru realizāciju.

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.

Latvijas 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

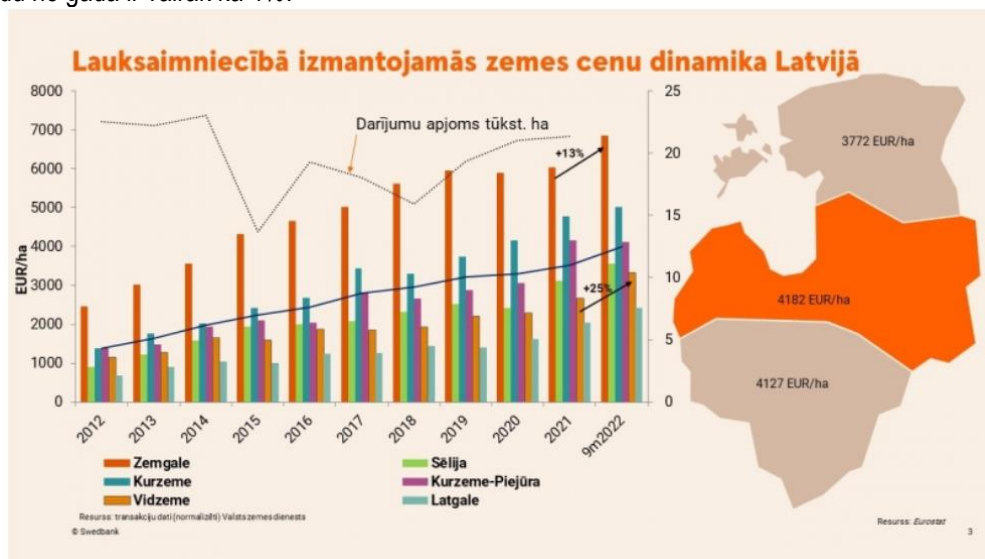


Avots: Sandijs Lūkins, SIA Latvio

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 Kurzēmē 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.

Patī 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 augošas 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 pirtsspēja 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 kreditēšanas 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 paša līdzdalība mēdz būt vienīgā iespēja uzsākt vai attīstīt savu saimniecību maziem uzņēmumiem, pašnodarbinātām personām un jauniešiem 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 Jaunsvirlaukas pagastā ir reģistrēti 67 darījumi ar zemes gabaliem, tomēr tikai 5 darījumi ir ar zemes gabaliem ar platību virs 1 ha.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Jaunsvirlaukas un apkārtējos pagastos svārstās no 5000 EUR/ha līdz 14 000 EUR/ha, lai gan vērtētājiem ir zināms atsevišķi darījumi virs 14 000 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 Jaunsvirlaukas 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	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 tuvā 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 faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums novadā un pagasta daļā, 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-1603653). Nekustamā īpašuma Jelgavas novadā, Jaunsvirlaukas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 50.9 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojama zeme 50.4 ha, pārējās zemes 0.5 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 53 balles, tā ir meliorēta. Meža zeme aizņem 0 ha. Īpašums pārdots 2023.gada martā, pārdošanas cena bija 502 000 EUR jeb 9 862 EUR/ha.



Objekts Nr.3. (Jelgava CB-1537580). Nekustamā īpašuma Jelgavas novadā, Vīrcavas 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		502 000		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	2023.gada marts	1.00	2022.gada decembris	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	182 700		502 000		77 900	
Salīdzināmā objekta zemes gabala platība, ha	19.36		50.9		7.69	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	18.64		50.4		7.32	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	9 802		9 960		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	Lielāks	1.15	Līdzīgs	1.00
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...	Mazāks	0.95	Mazāks	0.85	Līdzīgs	1.00
6. Zemes gabala konfigurācija ...	Labāka	0.98	Labāka	0.98	Līdzīga	1.00

7. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Labāks	0.95
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Labāks	0.99	Sliktāks	1.03	Labāks	0.99
10. Meliorācija ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Mazāki	0.98
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...	Labāka	0.9992	Labāka	0.9998	Labāka	0.9873
Lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	9010		9560		9655	
Zemes gabalu lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			9 408			
Vērtējamā lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha			6.29			
Vērtējamā zemes gabala palīgplatība, ha			1.51			
Vērtējamās palīgplatības vērtība, EUR			4 380.0			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			63 600			

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 5456 005 0032, kas atrodas **Jelgavas novadā, Jaunsvirlaukas pagastā, "Vecgulbji"** un reģistrēts Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000714276, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 6.oktobrī* ir

63 600 (sešdesmit trīs tūkstoši seši simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

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. 21/2023

LĒMUMS

Jelgavā

2023.gada 27.septembrī

Nr. 29

Par nekustamā īpašuma nodošanu atsavināšanai izsolē (Ziemāji, Jaunsvirlaukas pag.)

Izvērtējot Jelgavas novada pašvaldībā 2023. gada 1. augustā saņemto Jaunsvirlaukas pagasta pārvaldes vadītājas Ivetas Strēlnieces iesniegumu (reģ. Nr. JNP/2-17.4/23/27) ar ierosinājumu atsavināt pašvaldībai piederošu nekustamo īpašumu "Ziemāji", Jaunsvirlaukas pagastā, Jelgavas novadā, konstatēts:

- 1) nekustamais īpašums ar kadastra numuru 54560050032 "Ziemāji", Jaunsvirlaukas pagastā, Jelgavas novadā, sastāv no zemes vienības 7,8 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54560050082;
- 2) īpašuma tiesības 2023. gada 25. jūlijā nostiprinātas Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000714276;
- 3) zemes vienība ir iznomāta līdz 2023. gada 31. decembrim;
- 4) zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54560050082 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 28. augusta lēmumu (sēdes protokols Nr. 16) 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 28. augusta lēmumu (sēdes protokols Nr. 16),

Jelgavas novada dome, atklāti balsojot,

PAR – 14 balsis (Andris Ozoliņš, Artūrs Semjonovs, Dainis Liepiņš, Emīls Dobrājs, Gundars Liepa, Ilze Vītola, Jānis Kažotnieks, Juris Lavenieks, Juris Razživins, Lolita Duge, Madars Lasmanis, Pēteris Veļeckis, Uldis Ainārs, Vidmants Rinkuns);

PRET – 1 balss (Oskars Cīrulis);

ATTURAS – nav,

nolemj:

1. Noteikt, ka nekustamais īpašums "Ziemāji", Jaunsvirlaukas pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54560050032, nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības funkciju nodrošināšanai.

2. Atsavināt nekustamo īpašumu "Ziemāji", Jaunsvirlaukas pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54560050032, kas sastāv no zemes vienības 7,8 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54560050082, pārdodot to elektroniskā izsolē ar augšupejošu soli.
3. Uzdot Jelgavas novada Īpašuma pārvaldei organizēt nekustamā īpašuma novērtēšanu.

Priekšsēdētājs

vietn.

(paraksts)

M.Lasmanis

I.Vītola

NORAKSTS PAREIZS

Jelgavas novada pašvaldības Kancelejas vec. lietvede

Jelgavā, 2023.gada 2.oktobrī



I.Skvirecka

Informāciju pieprasīja Jolita Gronska 08.09.2023 08:59:19

ZEMGALES RAJONA TIESA

Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000714276

Kadastra numurs: 5456 005 0032

Nosaukums: Ziemāji

Adrese: "Vecgulbji", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 54560050082). <i>Žurn. Nr. 300005981835, lēmums 25.07.2023, tiesnesis Dainis Plaudis</i>		7.8 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Jelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009118031.	1	
1.2.	Pamats: Jelgavas novada domes 2023.gada 6.jūnija uzziņa Nr. JNP/3-10/23/170 Par pašvaldībai piekritīgu nekustamo īpašumu "Ziemāji", Jaunsvirlaukas pagastā, Jelgavas novadā (kadastra Nr. 54560050032). <i>Žurn. Nr. 300005981835, lēmums 25.07.2023, tiesnesis Dainis Plaudis</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma liģumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			

1.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 5456 005 0082

ADRESE: "Vecgulbji", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.

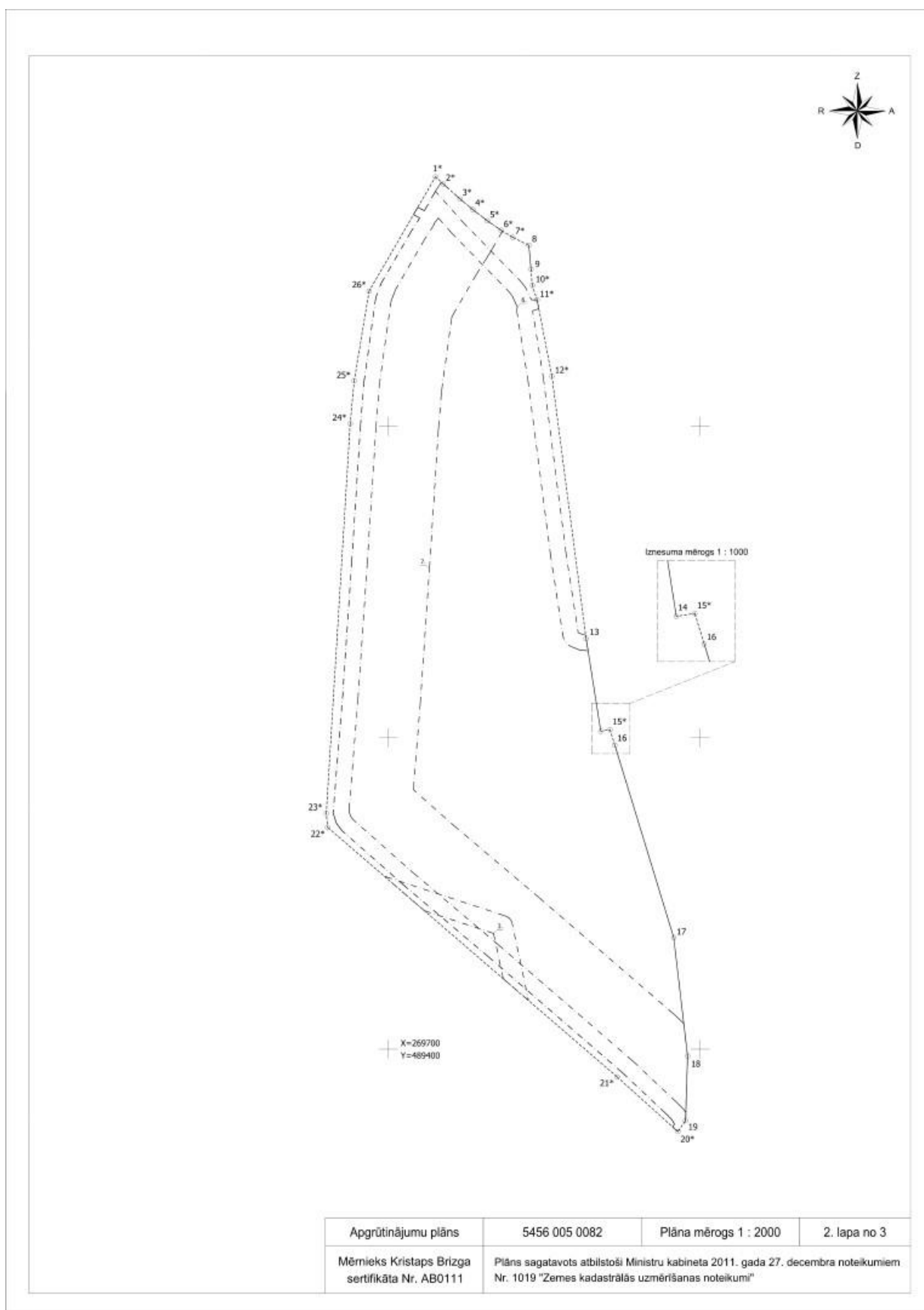
Apgrūtinājumu saraksts:

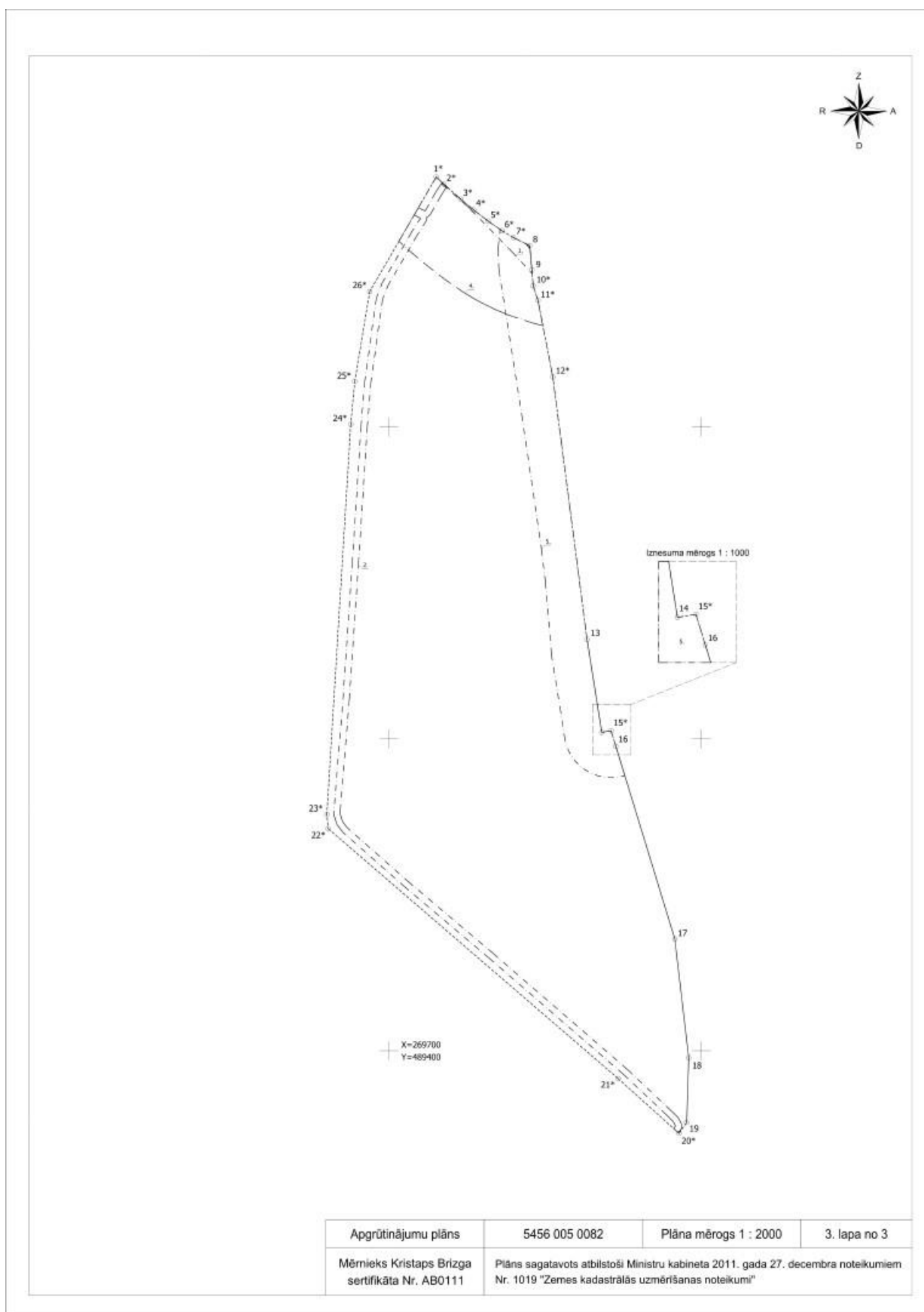
1.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.03 ha
2.	7311050200 - tauvas joslas teritorija gar upi - 0.29 ha
3.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.14 ha
4.	7312030302 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos - 0.42 ha
5.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.80 ha
6.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 1.02 ha
7.	7311020103 - no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 3.32 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2022. gada 18. maijā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 7.80 ha





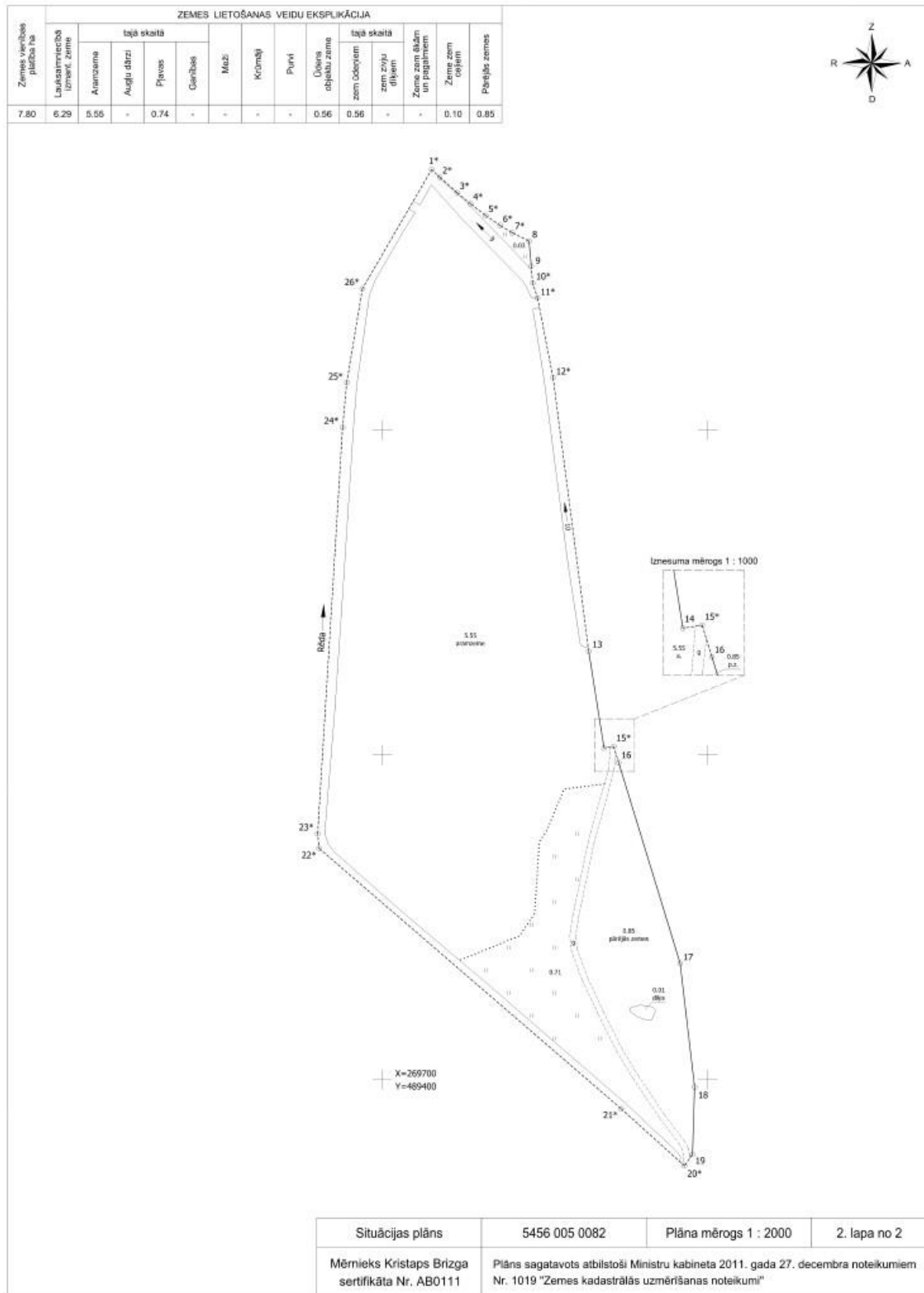
LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 5456 005 0082

ADRESE: "Vecgulbji", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022. gada 23. martā
Plāna mērogs 1: 2000
Zemes vienības platība: 7.80 ha



Situācijas plāns	5456 005 0082	Plāna mērogs 1 : 2000	2. lapa no 2
Mēmiņš Kristaps Brīža sertifikāta Nr. AB0111	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 5456 005 0082

ADRESE: "Vecgulbji", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta pamatojoties uz Jaunsvirlaukas pagasta padomes 2008. gada 24. septembra lēmumu (sēdes protokols Nr.11, 4.§) "Par Jaunsvirlaukas pagasta pašvaldības lietošanā un valdījumā esošās zemes izvērtēšanu".

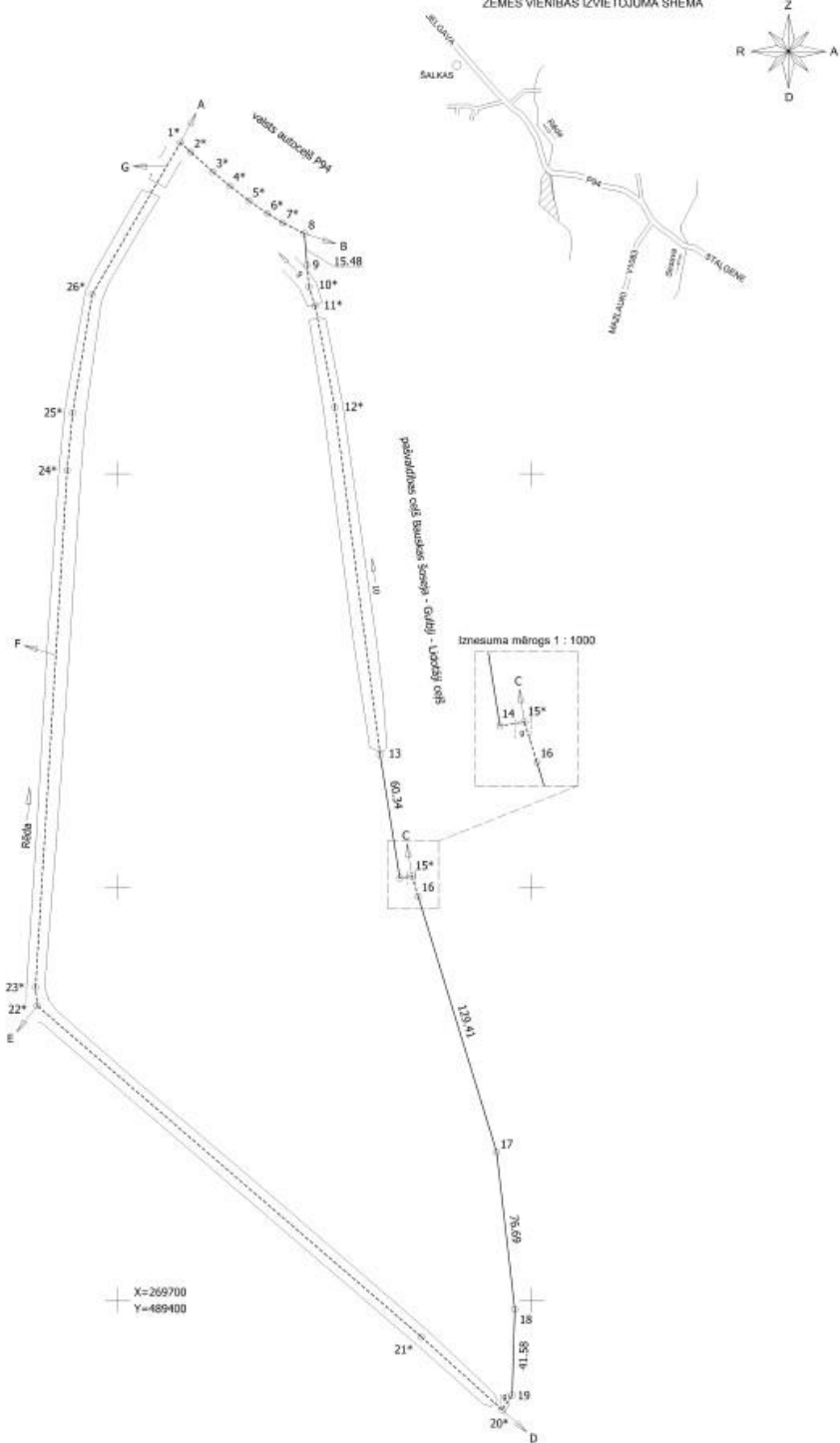
Robežas noteiktas: 2022. gada 23. martā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 7.80 ha

ZEMES VIENIBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999601

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežjošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B z.v.kad.apz. : 54560050098 - valsts autoceļš P94;
no B līdz C z.v.kad.apz. : 54560050121 - pašvaldības ceļš
Bauskas šoseja - Gulbji - Lidotāji ceļš;
no C līdz D z.v.kad.apz. : 54560050041 - Bālpumpurī;
no D līdz E z.v.kad.apz. : 54920010069 - "Lidošāji";
no E līdz F z.v.kad.apz. : 54560050036 - Aļģes;
no F līdz G z.v.kad.apz. : 54560050039 - Gūnas;
no G līdz A z.v.kad.apz. : 54560050009 - Rudāji.

Zemes vienības platība: 7.60 ha

Zemes robežu plāns
Mēmiēks Kristaps Brizga
sertifikāta Nr. AB0111

5456 005 0082

Plāna mērogs 1 : 2000

2. lapa no 2

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
54560050032	Ziemāji	10772	100000714276	Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	10772
Kopplatība:	7.8000
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	10772 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	35746 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	10772 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	35746 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
54560050082	1/1	10772	"Vecgulbji", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., LV-3020

Kadastrālā vērtība (EUR):	10772
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	7.8000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	59
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	10772 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	35746 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	7.8000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	6.2900
t.sk. Aramzemes platība:	5.5500
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.7400

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:	0.5600
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.5600
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.1000
Pārējās zemes platība:	0.8500

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	7.8000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	18.05.2022	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.0300	ha
2	18.05.2022	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.2900	ha
3	18.05.2022	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1400	ha
4	18.05.2022	7312030302	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos	0.4200	ha
5	18.05.2022	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.8000	ha
6	18.05.2022	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	1.0200	ha
7	18.05.2022	7311020103	no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	3.3200	ha

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnecis	Uzmērnšanas datums
uzmērnīts LKS-92TM	Kristaps Brizga	23.03.2022

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmata	25.07.2023	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Zemes robežu plāns	14.11.2022	-	Sertificēts mērnecis Kristaps Brizga
Apgrūtinājumu plāns	18.05.2022	-	Sertificēts mērnecis Kristaps Brizga
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	18.05.2022	-	Jelgavas novada pašvaldība; p.p. Laimīte Vaiva

Situācijas plāns	18.05.2022	-	Sertificēts mērnieks Kristaps Brizga
Robežas noteikšanas akts	23.03.2022	-	Sertificēts mērnieks Kristaps Brizga
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	23.03.2022	-	Sertificēts mērnieks Kristaps Brizga
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	27.07.2016	JNPIP/6-4/16/157	Jelgavas novada īpašuma pārvalde
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	27.04.2011	4 4.&1.4.	Jelgavas novada pašvaldība Jaunsvirlaukas pagasta pārvalde
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	24.09.2008	11	Jaunsvirlaukas pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	29.01.1992	20.sas.10.ses.	Jaunsvirlaukas 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 VERTĒTĀJU 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/LVA/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 -



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